

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
pour le bien situé 40 avenue Henri Barbusse à
Vitry-sur-Seine
cadastré section V n°61

N° 2200344

Réf. Déclaration d'intention d'aliéner N° 094081 22 00483 du bien sis 40 avenue Henri Barbusse à Vitry-sur-Seine, cadastré section V n°61

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

h

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UP5 du PLU, correspondant aux secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Cœur de Ville,

Vu l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 16820 en date du 14 décembre 2016 prenant en considération l'opération de renouvellement urbain « Centre-ville / Mario Capra / Robespierre » et instaurant un périmètre de sursis à statuer,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 16821 en date du 14 décembre 2016 approuvant le lancement de la concertation autour du nouveau programme de renouvellement urbain « Centre-ville / Mario Capra / Robespierre »,

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain « centre-ville – Mario Capra – Robespierre » de Vitry sur Seine co-financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) du 20 février 2017,

Vu l'avis du Comité National d'Engagement de l'ANRU en date du 15 mai 2022 approuvant le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de la ville de Vitry-sur-Seine ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Vitry-sur-Seine en date du 11 décembre 2014, modifiée par trois avenants en date des 30 décembre 2019, 24 décembre 2020 et 21 décembre 2021,

Vu la délibération du 7 octobre 2022 n° B22-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 octobre 2022 n° DL2254 du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 19 novembre 2022 n° 2022-11-19_2968 du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention

6

foncière entre la ville, l'Etablissement public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 8 décembre 2022 entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs « Blanqui », « Barbusse » et « Robespierre » précisant l'objectif de réalisation d'environ 400 logements et 12 500 de surface d'activités,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître France CEALIC-BRUGGEMAN, notaire à Le Coudray-Montceaux, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 2022 en mairie de Vitry-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Vitry-sur-Seine au 40 avenue Henri Barbusse, cadastré section V n°61, en état d'occupation, moyennant le prix de 240 000 € (deux cent quarante mille euros),

Vu la délibération du Conseil municipal n°93-8-9 en date du 24 novembre 1993 instituant un droit de préemption urbain et un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal n°06-3-8 en date du 17 mai 2006 adaptant le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du plan local d'urbanisme,

Vu la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain aux Etablissements Publics Territoriaux, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé à l'échelle du territoire,

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre 12 n° 2017-04-15_579 en date du 15 avril 2017 déléguant le Droit de Préemption Urbain à la commune de Vitry sur Seine sur une partie du territoire communal,

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre 12 n° 2019-03-26_1332 en date du 26 mars 2019 instaurant un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre du centre-ville élargi du NPRU et déléguant l'exercice de ce droit de préemption à la commune de Vitry sur Seine,

Vu la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 19 novembre 2022 modifiant la délibération n°2019-03-26_1332 précitée et portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur Barbusse et notamment le bien situé à Vitry-sur-Seine au 40 avenue Henri Barbusse cadastré section V n° 61, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires effectuées le 9 décembre 2022, la non-réalisation de celle-ci et la réception des pièces complémentaires le 8 janvier 2023, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 8 février 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 janvier 2023,



CONSIDERANT,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UP5, correspondant aux secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Cœur de Ville,

Considérant que la Commune de Vitry-sur-Seine porte un projet d'aménagement sur le secteur du Centre-ville élargi constituant le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain « Cœur de Ville »,

Considérant que ce projet prévoit la réalisation de 506 logements nouveaux diversifiés associés à la démolition/reconstruction de 490 logements sociaux, de 15 690 m² d'activités et commerces, de 3600 m² d'équipement publics neufs, la création de 10 000 m² d'espaces de convivialité (terrain de sport, espaces verts) et la création d'un pôle d'animation aux abords de la future gare de la ligne 15 « Mairie de Vitry »,

Considérant l'avis favorable du comité national d'engagement de l'ANRU en date du 15 mai 2022 et que cet avis a permis de consolider le projet NPNRU et de figer les périmètres opérationnels,

Considérant que parmi ces périmètres opérationnels figurent les secteurs « Barbusse » et Robespierre » dans lesquels des acquisitions foncières sont nécessaires en vue de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement,

Considérant que les objectifs du projet NPRU « cœur de ville » sont notamment de : favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi, améliorer la qualité de l'habitat, conforter les lieux de vie dans les quartiers et favoriser les déplacements et cheminements inter-quartiers,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements en particulier de logements sociaux et d'activité économique,

Considérant que le bien sis 40, avenue Barbusse, se situe à l'intérieur du périmètre du projet de renouvellement urbain décrit ci-avant, et qu'il est prévu à terme la reconfiguration de l'avenue Barbusse par son élargissement et la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation de logements diversifiés et de rez-de-chaussée actifs, ainsi que des cheminements piétonniers Nord/Sud permettant le désenclavement de la partie Nord de l'ilot,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre dit de veille foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée,

Considérant enfin que la réalisation des objectifs poursuivis par le NPRU « Cœur de Ville », et la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et de développement économique, présentent un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE,

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé à Vitry-sur-Seine au 40 avenue Henri Barbusse cadastré section V n°61, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 133 000 € HT (CENT TRENTE TROIS MILLE EUROS HORS TAXES).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme ; ou
- son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, l'EPFIF saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Aux vendeurs,
- Maître France CEALIC-BRUGGEMAN, 2 avenue Gabrielle d'Estrées, Le Coudray Montceaux (91830), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de VITRY SUR SEINE.



Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Melun.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 3 février 2023

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

