



Etablissement  
Public Territorial

**Séance ordinaire du conseil territorial du 13 avril 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-04-13\_2318**

**Le Kremlin-Bicêtre – Abrogation de la délibération  
n°2017-06-27\_695 et instauration du droit de préemption  
urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal  
à l'exception du périmètre de l'Hôpital Bicêtre AP-HP,  
du Fort de Bicêtre et du cimetière communal**

L'an deux mille vingt et un, le 13 avril à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 avril 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

| Ville                    | Nom                          | Présent     | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------|
| Villejuif                | Mme ABDOURAHMANE Rakia       | Présente    |                   | P     |
| Vitry-sur-Seine          | M. AFFLATET Alain            | Représenté  | M. YAVUZ          | P     |
| Gentilly                 | M. AGGOUNE Fatah             | Représenté  | Mme TORDJMAN      | P     |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua           | Représentée | M. VIC            | P     |
| Le Kremlin-Bicêtre       | Mme AZZOUG Anissa            | Présente    |                   | P     |
| Vitry-sur-Seine          | M. BELL-LLOCH Pierre         | Présent     |                   | P     |
| Orly                     | Mme BEN CHEIKH Imène         | Représentée | Mme JANODET       | P     |
| Vitry-sur-Seine          | M. BENBETKA Abdallah         | Présent     |                   | P     |
| Juvisy-sur-Orge          | M. BENETEAU Sébastien        | Présent     |                   | P     |
| Vitry-sur-Seine          | M. BEN-MOHAMED Khaled        | Représenté  | M. BENBETKA       | P     |
| Juvisy-sur-Orge          | Mme BENSARSA REDA Lamia      | Présente    |                   | P     |
| Viry Chatillon           | M. BERENGER Jérôme           | Présent     |                   | P     |
| Savigny-sur-Orge         | Mme BERNET Lydia             | Représentée | M. GUILLAUMOT     | P     |
| Thiais                   | M. BEUCHER Daniel            | Représenté  | M. SEGURA         | P     |
| Chevilly-Larue           | Mme BOIVIN Régine            | Présente    |                   | P     |
| Le Kremlin-Bicêtre       | M. BOUFRAINE Kamel           | Représenté  | M. LAURENT        | P     |
| Cachan                   | Mme BOUGLET Maëlle           | Représentée | M. TAUPIN         | P     |
| Vitry-sur-Seine          | M. BOURDON Frédéric          | Présent     |                   | P     |
| Ivry-sur-Seine           | M. BOUYSSOU Philippe         | Présent     |                   | P     |
| Savigny-sur-Orge         | M. BRIEY Ludovic             | Représenté  | Mme DUPART        | P     |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati            | Représentée | M. GAUDIN         | P     |
| Fresnes                  | Mme CHAVANON Marie           | Représentée | Mme VALA          | P     |
| Athis-Mons               | M. CONAN Gautier             | Représenté  | M. GROUSSEAU      | P     |
| Chevilly-Larue           | Mme DAUMIN Stéphanie         | Représentée | Mme BOIVIN        | P     |
| Cachan                   | Mme DE COMARMOND Hélène      | Représentée | M. VIELHESCAZE    | P     |
| L'Hay-les-Roses          | M. DECROUY Clément           | Présent     |                   | P     |
| Savigny-sur-Orge         | M. DEFREMONT Jean-Marc       | Présent     |                   | P     |
| Arcueil                  | Mme DELAHAIE Carine          | Représentée | M. LEPRETRE       | P     |
| Thiais                   | M. DELL'AGNOLA Richard       | Présent     |                   | P     |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel             | Représenté  | M. GAUDIN         | P     |
| Vitry-sur-Seine          | Mme DEXAVARY Laurence        | Présente    |                   | P     |
| Ivry-sur-Seine           | Mme DORRA Maryse             | Présente    |                   | P     |
| Morangis                 | M. DUFOUR Jean-Marc          | Présent     |                   | P     |
| Savigny-sur-Orge         | Mme DUPART Agnès             | Présente    |                   | P     |
| Vitry-sur-Seine          | Mme EBODE ONDOBO Bernadette  | Présente    |                   | P     |
| Villejuif                | M. GARZON Pierre             | Représenté  | Mme LEYDIER       | P     |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe           | Présent     |                   | P     |
| Choisy-le-Roi            | Mme GAULIER Danièle          | Représentée | Mme SPANO         | P     |
| Arcueil                  | Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie | Représentée | Mme JANODET       | P     |
| Villeneuve-le-Roi        | M. GONZALES Didier           | Représenté  | M. MAITRE         | P     |
| Villeneuve-le-Roi        | Mme GONZALES Elise           | Présente    |                   | P     |
| Ablon-sur-Seine          | M. GRILLON Eric              | Présent     |                   | P     |
| Athis-Mons               | M. GROUSSEAU Jean-Jacques    | Présent     |                   | P     |
| Choisy-le-Roi            | M. GUILLAUME Didier          | Représenté  | Mme ABDOURAHMANE  | P     |
| Savigny-sur-Orge         | M. GUILLAUMOT Bruno          | Présent     |                   | P     |

|                          |                              |             |                 |   |
|--------------------------|------------------------------|-------------|-----------------|---|
| Choisy-le-Roi            | M. ID ELOUALI Ali            | Représenté  | Mme DUPART      | P |
| Orly                     | Mme JANODET Christine        | Présente    |                 | P |
| Vitry-sur-Seine          | Mme KABBOURI Rachida         | Représentée | M. BENBETKA     | P |
| Villejuif                | Mme KACIMI Malika            | -           |                 |   |
| Vitry-sur-Seine          | M. KENNEDY Jean-Claude       | Représenté  | Mme LORAND      | P |
| Ivry-sur-Seine           | Mme KIROUANE Ouarda          | Présente    |                 | P |
| Arcueil                  | Mme LABROUSSE Sophie         | Représentée | Mme AZZOUG      | P |
| Vitry-sur-Seine          | M. LADIRE Luc                | Représenté  | Mme LEFEBVRE F. | P |
| Villejuif                | M. LAFON Gilles              | Présent     |                 | P |
| Paray-Vieille-Poste      | Mme LALLIER Nathalie         | Représentée | Mme TROUBAT     | P |
| Le Kremlin-Bicêtre       | M. LAURENT Jean-Luc          | Présent     |                 | P |
| Fresnes                  | Mme LEFEBVRE Claire          | Représentée | M. DEFREMONT    | P |
| Vitry-sur-Seine          | Mme LEFEBVRE Fabienne        | Présente    |                 | P |
| Vitry-sur-Seine          | M. LEPRETRE Michel           | Présent     |                 | P |
| Orly                     | M. LERUDE Renaud             | Représenté  | Mme LINEK       | P |
| L'Haÿ-les-Roses          | M. LESSELINGUE Pascal        | Représenté  | M. DECROUY      | P |
| Thiais                   | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Représentée | M. SEGURA       | P |
| Villejuif                | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle      | Présente    |                 | P |
| Athis-Mons               | Mme LINEK Odile              | Présente    |                 | P |
| Villejuif                | M. LIPIETZ Alain             | Représenté  | M. TAUPIN       | P |
| Vitry-sur-Seine          | Mme LORAND Isabelle          | Présente    |                 | P |
| Villeneuve-le-Roi        | M. MAITRE Jean-Louis         | Présent     |                 | P |
| Ivry-sur-Seine           | M. MARCHAND Romain           | Présent     |                 | P |
| Rungis                   | M. MARCILLAUD Bruno          | Présent     |                 | P |
| Ivry-sur-Seine           | M. MOKRANI Mehdi             | Représenté  | M. BOUYSSOU     | P |
| Villejuif                | Mme MORIN Valérie            | Représentée | M. LAFON        | P |
| Vitry-sur-Seine          | Mme MORONVALLE Margot        | Présente    |                 | P |
| L'Haÿ-les-Roses          | M. MOUALHI Sophian           | Présent     |                 | P |
| Ivry-sur-Seine           | M. MRAIDI Mehrez             | Représenté  | M. MARCHAND     | P |
| L'Haÿ-les-Roses          | Mme NOWAK Mélanie            | Représentée | M. DECROUY      | P |
| Choisy-le-Roi            | Mme OSTERMEYER Sushma        | Représentée | Mme SPANO       | P |
| Choisy-le-Roi            | Mme OZCAN Canan              | Représentée | M. DUFOUR       | P |
| Choisy-le-Roi            | M. PANETTA Tonino            | Présent     |                 | P |
| Ivry-sur-Seine           | M. PECQUEUX Clément          | Présent     |                 | P |
| Ivry-sur-Seine           | Mme PIERON Marie             | Représentée | M. PECQUEUX     | P |
| Fresnes                  | M. PIROLI Yann               | Représenté  | Mme KIROUANE    | P |
| Cachan                   | M. RABUEL Stéphane           | Représenté  | M. VIELHESCAZE  | P |
| Athis-Mons               | M. SAC Patrice               | Représenté  | M. GUILLAUMOT   | P |
| Viry Chatillon           | M. SAUERBACH Laurent         | Représenté  | M. BERENGER     | P |
| Ivry-sur-Seine           | Mme SEBAIHI Sabrina          | -           |                 |   |
| Thiais                   | M. SEGURA Pierre             | Présent     |                 | P |
| L'Haÿ-les-Roses          | Mme SOURD Françoise          | Présente    |                 | P |
| Athis-Mons               | Mme SOW Fatoumata            | Représentée | M. GROUSSEAU    | P |
| Valenton                 | Mme SPANO Cécile             | Présente    |                 | P |
| Chevilly-Larue           | M. TAUPIN Laurent            | Présent     |                 | P |
| Choisy-le-Roi            | M. THIAM Moustapha           | Représenté  | M. DUFOUR       | P |
| Gentilly                 | Mme TORDJMAN Patricia        | Présente    |                 | P |
| Viry Chatillon           | Mme TROUBAT Aurélie          | Présente    |                 | P |
| Fresnes                  | Mme VALA Cécilia             | Présente    |                 | P |
| Morangis                 | Mme VERMILLET Brigitte       | Présente    |                 | P |
| Vitry-sur-Seine          | Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile  | Représentée | Mme DORRA       | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre           | Présent     |                 | P |
| Cachan                   | M. VIELHESCAZE Camille       | Présent     |                 | P |
| Viry Chatillon           | M. VILAIN Jean-Marie         | Représenté  | M. BERENGER     | P |
| Valenton                 | M. YAVUZ Métin               | Présent     |                 | P |
| Le Kremlin-Bicêtre       | M. ZINCIROGLU Lionel         | Représenté  | Mme GONZALES    | A |
| Villejuif                | M. ZULKE Michel              | Représenté  | M. YAVUZ        | P |

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI**

|   |                 |                    |                |
|---|-----------------|--------------------|----------------|
| <b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b> |                 |                    | 102            |
| <b>N° de délibérations</b>  | <b>Présents</b> | <b>Représentés</b> | <b>Votants</b> |
| 2294 à 2327   | 50              | 50                 | 100            |

## Exposé des motifs

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté réforme le code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain (DPU) en accordant cette compétence de plein droit aux établissements publics territoriaux (EPT), en lieu et place de leurs communes membres.

Ainsi, depuis le 28 janvier 2017, les communes, maires ou leurs délégataires du DPU ne sont plus en mesure d'en faire usage, en dépit du fait que les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont toujours réceptionnées en mairie du lieu de situation du bien concerné. Néanmoins, le droit de préemption urbain peut être délégué par l'Etablissement public territorial.

Lors de ses Conseils territoriaux du 28 février 2017 et du 27 juin 2017, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a ainsi instauré les périmètres de droit de préemption urbain simple et droit de préemption urbain renforcé puis a acté des délégations d'exercice de ce droit, selon les secteurs de projet.

Depuis, une nouvelle convention d'intervention foncière intervenant entre l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la commune du Kremlin-Bicêtre et l'EPFIF a été établie notamment pour étendre à l'ensemble du territoire de la ville l'intervention de l'EPFIF. Cette nouvelle convention fixe les secteurs prioritaires d'action de l'EPFIF et permet notamment à l'EPFIF d'intervenir désormais sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'objectif est en effet d'étendre le champ d'intervention de l'EPFIF et, ainsi, de renforcer la possibilité pour la ville d'intervenir, non seulement dans les secteurs de projet où les orientations sont définies par le plan local d'urbanisme, mais aussi dans le tissu urbain diffus afin de mettre en œuvre les orientations municipales en faveur du logement social.

Il est donc proposé au Conseil territorial :

- D'abroger la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'EPFIF
- D'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal du Kremlin-Bicêtre à l'exception du périmètre de l'hôpital AP-HP, du Fort de Bicêtre et du cimetière communal tel que défini par la carte en annexe.

Par ailleurs, la modification des délégations de droit de préemption urbain fera l'objet d'une autre délibération. Il conviendra notamment de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPFIF sur les secteurs de projet définis ci-dessous :

- Secteur d'intervention dit Entrée de ville Sud-Ouest,
- Secteur d'intervention dit Lech Walesa,
- Secteur d'intervention dit RD7,
- Secteur de l'OAP n°4 du PLU : la requalification de l'ilot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement Ilot Leclerc

Etant précisé qu'en dehors de ces secteurs, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre reste titulaire de l'exercice du DPU et aura ainsi la possibilité de déléguer au cas par cas le DPU, soit à l'EPFIF, soit à la commune soit à un opérateur désigné selon la nature du projet.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les statuts de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de PLUi ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Kremlin-Bicêtre approuvé le 2005 et révisé en dernier lieu par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 18/02/2016 modifiant les périmètres du DPUR, instauré par délibération du CM du 23/02/2006 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 du 27 juin 2017 instaurant le DPUR sur la commune du Kremlin Bicêtre et donnant délégations à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial n°2020-12-15\_2175 en date du 15 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre ;

**Vu** la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre renouvelée et signée en date du 8 mars 2021 ;

**Vu** le plan du périmètre de droit de préemption urbain renforcé ci-annexé ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future de la commune du Kremlin-Bicêtre ;

**Considérant** que ce droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquérir par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain tel que défini dans l'article L 211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne ou maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut ;

**Considérant** l'objectif de la municipalité de renforcer le nombre de logements sociaux et d'améliorer la répartition territoriale du parc social sur la commune ;

**Considérant** les caractéristiques du tissu urbain kremlinien, du potentiel foncier limité et de l'intérêt d'une action dans le diffus ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Abroge la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 en date du 27 juin 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.
2. Instaure un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal à l'exception des périmètres de l'hôpital AP-HP, du Fort de Bicêtre et du cimetière communal tel que défini par la carte en annexe.

3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie du Kremlin-Bicêtre pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 99 – Abstention 1**



A Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 20 avril 2021  
ayant été affichée le 20 avril 2021



# Délégation du droit de préemption urbain sur la commune du Kremlin-Bicêtre



Observatoire territorial  
Février 2021

