



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2632

Vitry-sur-Seine
Instauration du droit de préemption urbain renforcé à
l'intérieur des périmètres de maîtrise et de veille foncière tels
que définis dans la convention d'intervention foncière "Nord
Allende" et délégation de l'exercice des droits de préemption
simple et renforcé ainsi que du droit de priorité à
l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 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 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance 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 ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		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	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		C
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		A
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		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	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	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	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La ville de Vitry-sur-Seine est engagée dans une Opération d'Intérêt Nationale sur le secteur des Ardoines comprenant deux ZAC :

- La ZAC Gare Ardoines,
- La ZAC Seine Gare Vitry.

Un contrat d'Intérêt National a été signé entre l'Etat et la ville de Vitry-sur-Seine le 9 mars 2017 pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement de grande ampleur sur la partie Est de la ville en vue de recomposer l'ancien tissu industriel présent sur ce secteur.

L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA ORSA), aménageur de la ZAC, est accompagné par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour réaliser le portage foncier nécessaire à la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

Afin de réaliser ce portage foncier, deux conventions d'interventions foncières ont été signées entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA, l'EPFIF et l'EPT sur le périmètre des deux ZAC ainsi que sur des périmètres de veille foncière.

- Convention d'intervention foncière « Ardoines Sud »,
- Convention d'intervention foncière « Nord Allende ».

La mission de portage foncier réalisée par l'EPFIF l'oblige notamment à acquérir par tous les moyens de droit (amiable, préemption, expropriation), les propriétés présentes dans les périmètres de maîtrise foncière et d'évaluer l'opportunité d'acquérir celles présentes dans les périmètres de veille foncière.

Aussi, l'EPFIF doit notamment pouvoir acquérir toutes ces propriétés via l'exercice du droit de préemption.

L'exercice du droit de préemption

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 ayant transféré la compétence du droit de préemption urbain aux établissements publics territoriaux, l'EPT est désormais titulaire du droit de préemption urbain.

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme lui permet cependant de déléguer ce droit « à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ».

Toutefois, l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme exclut du champ du droit de préemption simple, certains biens, notamment :

- Les immeubles bâtis de moins de 4 ans ;
- Un ou plusieurs lots de copropriété constitués par un seul local à usage d'habitation ou professionnel dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de 10 ans ;
- Les actions ou parts de sociétés coopératives de constructions et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte.

L'interdiction de préempter de tels locaux en copropriété se justifie par le fait que la préemption doit avoir pour but la réalisation d'une opération d'aménagement, opération pouvant difficilement s'envisager par la préemption d'un seul local au sein d'un immeuble en copropriété par exemple.

L'exercice du droit de préemption sur le secteur des Ardoines

Or, la préemption de tels locaux peut apparaître nécessaire dans le cadre des acquisitions à réaliser pour le portage foncier relatif à l'Opération d'Intérêt National des Ardoines.

Aussi, par délibération n°2017-04-15-580 en date du 15 avril 2017, le Conseil territorial a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis dans la convention d'intervention foncière « Ardoines Sud » et a également délégué l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé à l'EPFIF.

En revanche, sur le périmètre de la convention d'intervention foncière dite « Nord Allende » correspondant au portage foncier lié à la ZAC Seine Gare Vitry, ce droit de préemption est simple et l'EPT a conservé l'exercice de ce droit de préemption. L'EPT délègue donc ponctuellement l'exercice de ce droit de préemption à l'EPFIF lors du dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner sur ce périmètre, ce qui complexifie l'intervention de l'EPFIF et rend fragile l'acte de préemption, notamment vis-à-vis des délais relativement restreints pour ce type de procédure.

Afin que l'EPFIF puisse intervenir de façon optimale dans sa mission de portage foncier sur le secteur Nord Allende, il convient d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs de maîtrise et de veille foncière de cette convention et de déléguer l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé à l'EPFIF. Par ailleurs, il est également demandé à ce que l'EPT délègue à l'EPFIF l'exercice du droit de priorité.

En effet, le secteur Nord Allende comprend notamment la ZAC Seine Gare Vitry. Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- 1) Un redéploiement des activités en appui de l'existant,
- 2) L'installation d'équipements neufs et la création de nouveaux espaces publics comme lieux de rencontre et de vie au sein de chaque quartier, assurant une meilleure insertion du quartier dans le tissu urbain environnant,
- 3) La mutation à l'échelle de la métropole d'une zone d'activités en un quartier vivant et accueillant, grâce au développement d'une offre qualitative de logements mixtes et de nouveaux commerces,
- 4) La gestion du risque inondation tout en améliorant l'usage et la pratique de la ville en dehors des périodes de crue.

L'opération d'aménagement prévoit notamment un remembrement foncier important par des opérations de démolition des bâtiments existants en vue de recomposer le tissu urbain par l'aménagement de nouveaux espaces et équipements publics, des quartiers mixtes et le redéploiement d'activités.

Il devient ainsi nécessaire de pouvoir acquérir toutes les propriétés, y compris les copropriétés, qui sont présentes dans les périmètres de ZAC.

Ainsi, l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme autorise, « par délibération motivée », le titulaire du droit de préemption urbain à instaurer un droit de préemption urbain renforcé, permettant de préempter les biens par principe exclus du droit de préemption urbain simple.

Par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2021, la ville de Vitry-sur-Seine a demandé à l'EPT d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis dans la nouvelle convention d'intervention foncière Nord Allende et de déléguer l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé à l'EPFIF. Il est par ailleurs demandé de déléguer également le droit de priorité à l'EPFIF.

Il est donc proposé au Conseil territorial d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels qu'annexés et définis dans la convention d'intervention foncière « Nord Allende » et de déléguer l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé ainsi que l'exercice du droit de priorité à l'EPFIF, et d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout acte nécessaire à l'exécution de cette délibération.

DELIBERATION

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

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 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 l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme décrivant les objets des actions ou opérations en vue desquelles est exercé le droit de préemption urbain ;

Vu les articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme excluant l'applicabilité du droit de préemption urbain à certains types de biens, mais permettant, par délibération motivée du titulaire du droit de préemption, de faire obstacle à ces exclusions ;

Vu l'article L. 240-1 relatif à l'exercice du droit de priorité ;

Vu l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permettant au titulaire du droit de préemption de déléguer ses droits de préemption et de priorité à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, cette délégation pouvant porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu l'article R. 213-1 du code de l'urbanisme imposant une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption pour déléguer ce droit ;

Vu l'article R. 211-2 concernant les modalités de publicité des délibérations relatives au droit de préemption urbain ;

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 modifiant le Code de l'urbanisme et délimitant les périmètres d'Opération d'Intérêt National (OIN) parmi lesquelles l'opération concernant le secteur d'Orly-Rungis-Seine Amont couvrant le territoire de Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont, chargé de conduire pour le compte de l'Etat, des communes et de leurs groupements, toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le protocole d'accord signé le 19 novembre 2007 entre l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département du Val-de-Marne et les douze communes situées dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National susvisée, dans l'objectif de mettre en place les partenariats nécessaires à la définition et à la mise en œuvre d'une grande opération d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire concerné ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont n° 2011-39 du 9 décembre 2011 approuvant le dossier de création de la ZAC Seine Gare Vitry ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012-1785 du 5 juin 2012 portant création de la ZAC Seine Gare Vitry ;

Vu le Contrat d'Intérêt National en date du 9 mars 2017 relatif à la mise en œuvre de projets urbains sur le secteur des Ardoines ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine n°DL2163A en date du 28 juin 2021 approuvant la convention de partenariat renforcé entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont et l'Etat ;

Vu la délibération n°2017-02-28_434 du 28 février 2017 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans locaux d'urbanisme ou Plans d'occupation des sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

Vu la délibération n°2017-04-15_579 du 15 avril 2017 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par laquelle l'EPT délègue son droit de préemption simple à la commune de Vitry-sur-Seine sur une partie du territoire communal ;

Vu la délibération n°2017-04-15_580 du 15 avril 2017 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par laquelle l'EPT institue un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière de la convention d'intervention foncière « Ardoines Sud » et délègue ce droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 24 novembre 2021 approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière « Nord Allende » entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, comprenant des périmètres de maîtrise et de veille foncière de la ZAC Seine Gare Vitry ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 24 novembre 2021 demandant à l'EPT d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis dans la convention d'intervention foncière « Nord Allende » et de déléguer l'exercice des droits de préemption simple et renforcé ainsi que l'exercice du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 14 décembre 2021 approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière sur le secteur « Nord Allende » ;

Vu le plan annexé délimitant les périmètres de maîtrise et de veille foncière de la nouvelle convention d'intervention foncière « Nord Allende » ;

Considérant la nécessité pour l'EPFIF d'obtenir la possibilité d'exercer le droit de préemption urbain en vue de poursuivre les acquisitions immobilières et foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement tel que prévu dans l'Opération d'Intérêt National et particulièrement sur le secteur de la ZAC Seine Gare Vitry et répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du CU ;

Considérant que les objectifs arrêtés de la ZAC Seine Gare Vitry, dont l'aménagement incombe à l'EPA ORSA au titre de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme et le portage foncier à l'EPFIF, sont notamment de :

- Redéployer les activités en appui de l'existant,
- Installer des équipements neufs et créer de nouveaux espaces publics comme lieux de rencontre et de vie au sein de chaque quartier, assurant une meilleure insertion du quartier dans le tissu urbain environnant,
- Accompagner la mutation à l'échelle de la métropole d'une zone d'activités en un quartier vivant et accueillant, grâce au développement d'une offre qualitative de logements mixtes et de nouveaux commerces,
- Gérer le risque d'inondation tout en améliorant l'usage et la pratique de la ville en dehors des périodes de crue ;

Considérant que les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis dans la convention d'intervention foncière « Nord Allende » sont situés en DPU simple ;

Considérant que le droit de préemption simple exclut de son champ d'application les mutations suivantes : les aliénations de lots compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété suivant certaines modalités, les cessions de parts ou d'actions de sociétés suivant certaines modalités, les aliénations d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement et les cessions de la totalité des parts d'une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption ;

Considérant que le droit de préemption est dit renforcé parce qu'il a vocation à s'appliquer aux cas d'exemptions cités dans le considérant précédent ;

Considérant qu'au sein de la ZAC Seine Gare Vitry, certains immeubles sont gérés sous le régime de la copropriété ;

Considérant également que la gestion de biens sous régime juridique de la société civile immobilière est également avérée dans le secteur de la ZAC ;

Considérant que ces régimes juridiques sont susceptibles de faire obstacle à l'exercice du droit de préemption simple, en raison de ses exclusions, et donc de restreindre les possibilités de maîtriser par voie de préemption l'emprise foncière de la ZAC alors même que l'intervention publique paraît indispensable sur ce secteur ;

Considérant qu'il serait donc nécessaire de renforcer le droit de préemption en application de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant dans ces conditions qu'il convient pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé pour le déléguer à l'EPFIF en application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, sur les périmètres de maîtrise et veille foncière tels qu'annexés et définis par la convention d'intervention foncière « Nord Allende », comprenant notamment l'aménagement de la ZAC Seine Gare Vitry ;

Considérant qu'il convient également de déléguer à l'EPFIF le droit de priorité ;

Considérant que l'EPFIF remplit au titre des dispositions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, toutes les conditions de délégataire du droit de préemption et du droit de priorité,

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, la majorité,

1. Instaure un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis par la convention d'intervention foncière « Nord Allende » et figurant sur le plan ci-annexé.
2. Délègue à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, de manière régulière et permanente, l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé et l'exercice du droit de priorité à l'intérieur des périmètres de maîtrise et de veille foncière tels que définis par la convention d'intervention foncière "Nord Allende" et figurant sur le plan ci-annexé.
3. Précise que l'exercice de ce droit ouvert à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France s'exercera en lieu et place de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans les secteurs déterminés, à la charge exclusive de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et dans les conditions fixées aux articles L. 211 -4 à L. 211-5, L. 213-1 à L. 213-16 et R. 213-4 à R. 213-30 du code de l'urbanisme.
4. Précise que la présente délibération sera annexée au dossier de PLU de la commune de Vitry-sur-Seine conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.
5. Précise les mesures de publicité de la présente délibération en application de l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme :
 - 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 de Vitry-sur-Seine pour une durée d'un mois ;
 - Mention de cet affichage insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite :
 - A Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
 - A L'unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement ;
 - A la direction départementale des finances publiques du Val-de-Marne ;
 - A Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine ;
 - A Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
 - A la Chambre du Barreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.
7. 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).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 89 – Contre 3 – Abstention 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021 ayant été publiée le 21 décembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont et l'EPFIF
Instauration d'un Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière de la Convention



Convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont et l'EPFIF