



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 septembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-09-28_2482

Athis-Mons – Instauration du droit de préemption renforcé
sur les périmètres de veille foncière de l’Etablissement
Public Foncier d’Ile-de-France du territoire communal

L'an deux mille vingt et un, le 28 septembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 22 septembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Absente		
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme Dupart	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. Gaudin	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. Grousseau	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Tordjman	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	Mme Amkimel	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Taupin	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	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Absente		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme C. Lefebvre	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Loch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Segura	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		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	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente ⁽¹⁾		
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Lipietz	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représenté	Mme Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Dorra	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Aggoune	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Defremont	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Dufour	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme Sourd	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	M. Afflatet	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Vermillet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Beucher	P

(1) Jusqu'à la délibération n°2021-09-28_2469

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2448 à 2469	55	38	93
2470 à 2485	54	38	92

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 délégués 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.

Selon l'article L213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué. Lors de ses Conseils territoriaux du 28 février 2017 et du 27 juin 2017, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a ainsi instauré les périmètres de DPU simple et renforcé et a acté des délégations d'exercice de ces droits, selon les secteurs de projet.

L'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales 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.

Le partenariat avec l'EPFIF est l'un des outils destinés à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités territoriales en matière de développement du logement et d'amélioration du parcours résidentiel des habitants par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseils utiles en matière foncière.

La commune d'Athis-Mons, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF devenu Île-de-France Mobilités) ont signé le 8 mars 2017 une Convention d'Intervention Foncière (CIF) portant sur les secteurs « RD7 » et « Bords de Seine », proche de la ZAC des Bords-de-Seine Aval (cf. annexes).

Une nouvelle CIF a été conclue avec la commune d'Athis-Mons et l'EPFIF en date du 12 février 2021 en vue de mettre en œuvre sa politique de renouvellement urbain dans les secteurs « Ferme de Mons » et « Quai de l'Industrie » (cf. annexes).

Afin de mener à bien cette politique foncière, il convient de mettre en place un Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé dans les périmètres de veille foncière précités.

Par délibération du Conseil Territorial du 27 juin 2017, l'EPT a instauré un DPU renforcé sur l'ensemble du territoire d'Athis-Mons, à l'exception des périmètres de la ZAC des Bords-de-Seine et de veille foncière de l'EPFIF, pour lesquels le DPU est simple.

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, maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut ou permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ce type de tissu urbain.

De même, ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI non familiale.

Afin de pouvoir exercer le droit de préemption sur des lots de copropriété quelle que soit leur date de construction ou quelle que soit la date de création du règlement de copropriété, il est nécessaire d'étendre les biens susceptibles de préemption à ceux prévus par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, soit :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Les périmètres de veille foncière de l'EPFIF sont des secteurs présentant des enjeux particuliers de création d'opérations d'aménagement et constitués en partie de biens soumis au statut de la copropriété.

L'instauration d'un DPU renforcé permettra au titulaire du DPU d'intervenir sur des biens normalement exclus du DPU simple et, ainsi, saisir toutes les opportunités d'acquisitions. Ainsi, aucune cession n'échappera au dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Pour ces raisons il est nécessaire de renforcer le droit de préemption urbain en l'étendant aux biens de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur les secteurs couverts par un périmètre de veille foncière de l'EPFIF.

Conformément au principe de coopération des villes qui régit l'EPT, le Conseil Municipal de la commune d'Athis-Mons a sollicité, par délibération du 30 juin 2021, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il instaure un DPU renforcé sur les périmètres de veille foncière de l'EPFIF situés sur son territoire et le maintien de la délégation du DPU au cas par cas à l'EPFIF dans les secteurs susvisés.

Le Conseil territorial est invité à délibérer sur ces questions.

DELIBERATION

Vu l'article 102 de 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 aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Vu les articles L211-1, L211-4, R211-1 et R211-4 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux,

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 la délibération n° 2017-02-28_434 du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 février 2017 l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Vu la délibération n° 2017-06-27_694 du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 instaurant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire d'Athis-Mons à l'exception des périmètres de la ZAC des Bords-de-Seine et de veille foncière de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2217 du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération n°2021-003 du Conseil Municipal de la commune d'Athis-Mons en date du 30 juin 2021 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres de veille foncière de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France sur le territoire d'Athis-Mons ;

Considérant la Convention d'Intervention Foncière entre la commune d'Athis-Mons, l'EPFIF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF devenu Île-de-France Mobilités) signée le 8 mars 2017 qui délimite les secteurs de veille foncière suivants « RD7 » et « Bords de Seine » ;

Considérant la Convention d'Intervention Foncière entre la commune d'Athis-Mons, l'EPFIF et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre signée le 12 février 2021 qui délimite les secteurs de veille foncière « Ferme de Mons » et « Quai de l'Industrie », proche de la ZAC des Bords-de-Seine Aval ;

Considérant que les secteurs précités constituent des sites d'enjeux forts de développement urbain sur lesquelles la commune et l'EPT ont pour projets de :

- répondre aux besoins de logements et/ou rééquilibrer et diversifier l'offre de logements,
- permettre la création de services publics, d'aménagements publics et/ou d'équipements publics,
- tenir compte des emplacements réservés inscrits dans le tableau des servitudes d'utilité publique dans le PLU ;

Considérant que ces différents projets ne peuvent être menés à bien, de manière cohérente, dans le cadre d'un développement harmonieux et d'ensemble, propre à répondre à l'intérêt général, que si toutes les opportunités d'acquisitions du secteur peuvent être saisies, indépendamment de l'année de construction, ou de mise en copropriété de l'immeuble, et indépendamment de la forme juridique revêtue par la cession ;

Considérant qu'il est, pour ce faire, nécessaire d'être avisé de tous les projets d'aliénation ou de cession, notamment par l'intermédiaire de Déclaration d'Intention d'Aliéner ;

Considérant que pour ces raisons, l'institution d'un droit de préemption renforcé sur l'ensemble des secteurs de veille foncière de l'EPFIF est nécessaire ;

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 ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

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

1. Instaure le droit de préemption urbain renforcé dans les secteurs de veille foncière de l'EPFIF situés sur le territoire de la commune d'Athis-Mons, à savoir les secteurs RD7, Bords de Seine, Ferme de Mons et Quai de l'industrie.
2. Demande le maintien de la délégation du DPU au cas par cas à l'EPFIF dans les secteurs susvisés.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Morangis pour une durée d'un mois.

4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, aux Directeurs départementaux des services fiscaux du Val-de-Marne et de l'Essonne, au Président du Conseil Supérieur du Notariat et à la Chambre du Carreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.
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 92

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 octobre 2021 ayant été affichée le 04 octobre 2021




A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} octobre 2021

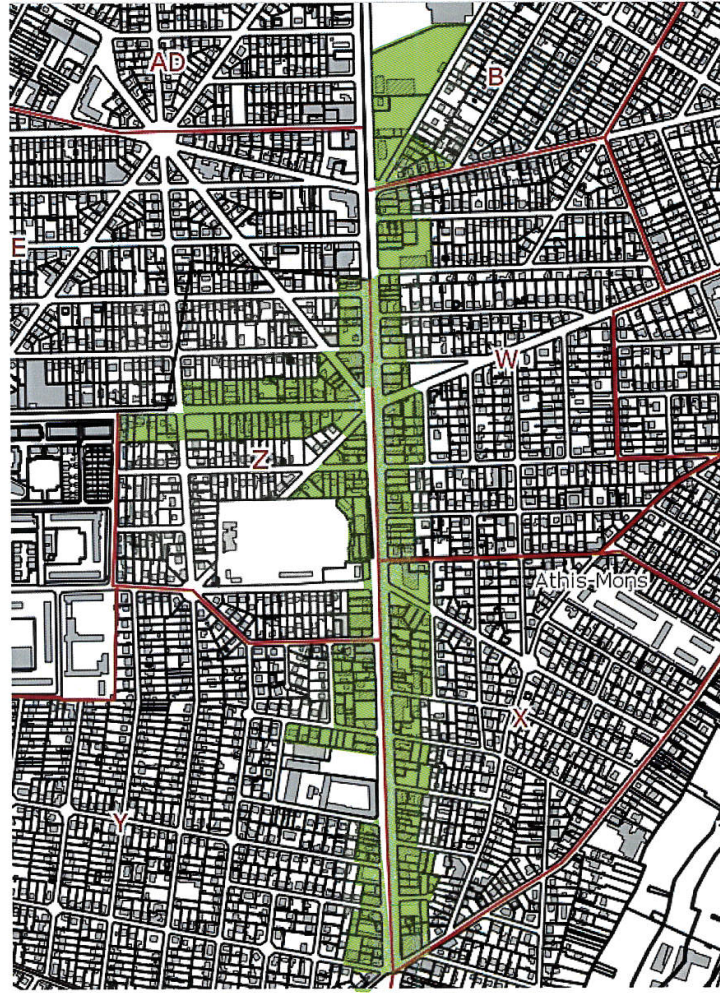
Le Président

Michel LEPRETRE

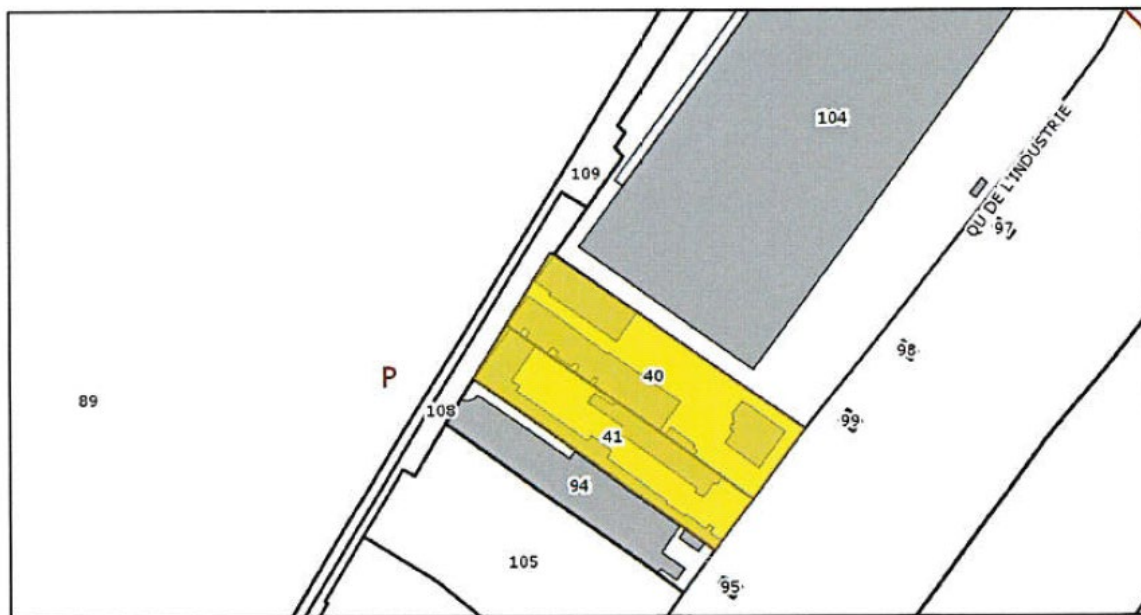
ANNEXE : Périmètre de veille foncière – « Secteur RD7 »




 Périmètre de veille foncière




ANNEXE : Périmètre de veille foncière – Secteur « des Bords de Seine »



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE : Périmètre de veille foncière – Secteur « Quai de l'Industrie »



 Périmètre de veille foncière

