



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2686**  
**Villejuif - Convention d'action foncière avec le  
Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne  
sur le secteur "Lilas-Stalingrad"**

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 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 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		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	Présent		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	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		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	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		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	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-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	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-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	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95

## Exposé des motifs

A proximité de Paris, au nord de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, la Commune de Villejuif se transforme, notamment par le biais de nouvelles infrastructures de transport.

Située au sud de la ville de Villejuif, la rue des Villas est un ancien lotissement du début du XX<sup>e</sup> siècle qui est devenu avec le développement de la ville, l'accès des quartiers sud aux infrastructures que constituent la RD7, la gare multimodale "Louis Aragon" et le tramway T7.

La commune prévoit une valorisation de cette liaison favorisant le désenclavement du grand ensemble voisin, tout en mettant en œuvre sa volonté de développer des logements en mixité sociale mais aussi de proposer les équipements ou les services de proximité qui puissent être accessibles dans les parcours du quotidien des habitants du quartier.

La situation des parcelles, à proximité d'une future gare du Grand Paris Express, et la valorisation permise octroient aux fonciers un fort potentiel de mutabilité. Il s'agit alors, pour la commune de Villejuif et l'EPT de maîtriser la pression foncière s'exerçant sur ces tènements afin que ses volontés de développement soient concevables.

C'est pourquoi un périmètre d'étude a été mis en place par délibération du Conseil territorial en date du 15 février 2022 et le SAF sollicité pour accompagner la ville et l'EPT sur cette intervention foncière. Le périmètre est composé de 28 parcelles situées sur les rives de la rue des Villas, soit une superficie totale de 14 907 m<sup>2</sup>.

Le SAF 94 a mené une étude foncière sur ce parcellaire qui préconisait la mise en place d'un périmètre d'intervention foncière pour un projet d'aménagement urbain. Le périmètre d'action foncière "Lilas/Stalingrad" a donc pour objet l'acquisition et le portage des biens qui le composent pour développer une opération d'aménagement mixte : logements (dont des logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété), des activités en pieds d'immeubles, des espaces et équipements publics de quartier.

La convention prendra effet à compter de la date de sa signature, pour une durée fixée à une période ne pouvant excéder 8 ans à compter de la date de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre. L'enveloppe financière convenue pour le périmètre "Lilas-Stalingrad" est fixée à 10 000 000 €.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil territorial d'approuver la Convention d'Action Foncière avec le SAF 94 sur le secteur "Lilas-Stalingrad".

## 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** les articles du livre deuxième du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain et aux réserves foncières ;

**Vu** la loi n°2017-86 du 28 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté accordant de plein droit aux Établissements publics territoriaux la compétence en matière d'exercice du droit de préemption urbain ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 96-3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et agréant ses statuts ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-4524 du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

**Vu** le projet de convention d'action foncière avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne sur le secteur « Lilas-Stalingrad » ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 ;

**Considérant** les enjeux d'évolution et le potentiel de mutabilité du secteur "Lilas-Stalingrad" ;

**Considérant** l'étude foncière du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne sur le secteur "Villas – Stalingrad" ;

**Considérant** l'enjeu d'acquisition et de portage des biens qui le composent le secteur « Lilas-Stalingrad » pour la réalisation d'une opération d'aménagement mixte comprenant des logements (dont des logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété), des activités en pieds d'immeubles, des espaces et équipements publics de quartier ;

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

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

1. Approuve la convention d'action foncière avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne sur le secteur "Lilas-Stalingrad" telle qu'annexée.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention d'action foncière.
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 de Villejuif 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 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 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022

Le Président

Michel LEPRETRE

**CONVENTION D'ACTION FONCIERE  
ENTRE LE SAF 94 ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC  
TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
POUR LE PERIMETRE « LILAS/STALINGRAD »**

**ENTRE,**

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

**ET,**

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté par son Président, Michel LEPRETRE, en vertu de la délibération du Conseil Territorial en date 16 mars 2021.

**EXPOSE DES MOTIFS :**

**CONTEXTE COMMUNAL ET ENJEUX RELATIFS AU PERIMETRE « LILAS/STALINGRAD » :**

A proximité de Paris, au nord de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, la Commune de Villejuif se transforme, notamment par le biais de nouvelles infrastructures de transport.

Située au sud de la ville de Villejuif, la rue des Villas est un ancien lotissement du début du XXe siècle qui est devenu avec le développement de la ville, l'accès des quartiers sud, aux infrastructures que constituent, la RD7, la gare multimodale « Louis Aragon » et le tramway T7.

La commune prévoit une valorisation de cette liaison favorisant le désenclavement du grand ensemble voisin, tout en mettant en œuvre sa volonté de développer des logements en mixité sociale mais aussi de proposer les équipements ou les services de proximité qui puissent être accessibles dans les parcours du quotidien des habitants du quartier.

La situation des parcelles, à proximité d'une future gare du Grand Paris Express, et la valorisation permise octroient aux fonciers un fort potentiel de mutabilité. Il s'agit alors, pour la Commune de maîtriser la pression foncière s'exerçant sur ces tènements afin que ses volontés de développement soient concevables. C'est pourquoi elle a mis en place un périmètre d'étude et a sollicité GOSB et le SAF94 pour l'accompagner sur cette intervention foncière.

Le SAF 94 a mené une étude foncière sur ce parcellaire qui préconisait la mise en place d'un périmètre d'intervention foncière pour un projet d'aménagement urbain.

**Le périmètre d'action foncière « Lilas/Stalingrad » a donc pour objet l'acquisition et le portage des biens qui le composent pour développer une opération d'aménagement mixte : logements (dont des logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété), des activités en pieds d'immeubles, des espaces et équipements publics de quartier.**

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

### Chapitre I -Objet de la convention

#### **Article 1 :**

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre charge le SAF 94 pour assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « LILAS/STALINGRD ».

Le périmètre est composé :

De 28 parcelles situées sur les rives de la rue des Villas :

Soit une superficie totale de **14 907 m<sup>2</sup>**, selon les documents annexés :

- Etat parcellaire
- Plan de situation
- Plan du secteur du périmètre,

#### **Article 2 :**

Le SAF 94 accepte d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « LILAS/STALINGRAD » à VILLEJUIF. Le SAF94 se portera acquéreur des biens qui se présenteraient à la vente.

Les objectifs présentés dans l'exposé des motifs pour le périmètre « LILAS/STALINGRAD » relèvent, pour le SAF, des caractéristiques d'un périmètre d'**anticipation foncière** dans le cadre d'une opération mixte en « **renouvellement urbain** »

#### **Article 3 :**

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature.

La durée est fixée, à une période ne pouvant excéder **8 ans** à compter de la date de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre.

### Chapitre II - Contenu de l'intervention du SAF 94 et des modalités d'intervention foncières

#### **Article 4 :**

Pour satisfaire à l'objet de la mission de maîtrise foncière décrit à l'article 1 de la convention, le SAF 94 pourra :

- Assurer la mobilisation des outils d'intervention foncière et les moyens juridiques et financiers adaptés.
- Conduire les négociations et procédures d'acquisitions foncières, en coordination étroite avec l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre et la commune de Villejuif.

**Article 5 :**

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre autorise le SAF94 à communiquer sur son intervention dans le périmètre.

**Article 6 :**

Les signataires conviennent que le prix d'acquisition d'un bien immobilier ou celui des indemnités (éviction ou autres) sera établi en fonction de l'estimation réalisée par le SAF 94 et sera complétée par l'estimation des services France Domaine lorsque la réglementation l'oblige.

**Article 7 :**

Chaque acquisition réalisée au sein de ce périmètre fera l'objet d'une convention de portage foncier spécifique qui devra respecter les engagements respectifs de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre et du SAF 94 tels que stipulés dans la présente convention d'action foncière, et conformément au règlement du SAF.

**Chapitre III - Budget de l'action foncière et modalités de financement**

**Article 8 :**

Les signataires conviennent que l'enveloppe financière pour le périmètre « LILAS/STALINGRAD » est fixée à 10 000 000 €

**Article 9 :**

Les modalités de financement de chaque acquisition réalisée dans le périmètre sont définies et détaillées au règlement du SAF 94 et seront rappelées dans chaque Convention de Portage Foncier.

**Chapitre IV - Les conditions de cession du foncier**

**Article 10 :**

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre et le SAF 94 s'engagent à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat des biens encore en portage à cette date, par l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre ou l'opérateur désigné.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

**Article 11 :**

La formation du prix de cession est définie et détaillée au règlement du SAF94 et sera rappelée dans chaque *Convention de Portage Foncier*.

**Article 12 :**

Dans le cas où l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre destinerait les biens acquis à un autre usage que ceux définis dans l'exposé des motifs de la présente convention, il lui reviendrait d'assurer aussitôt le rachat de ceux-ci et le remboursement des aides publiques dont elle aura bénéficié. De plus, des pénalités lui seront réclamées conformément au règlement du SAF 94.

**Article 13 :**

La présente convention prendra fin lorsque l'ensemble des biens acquis par le SAF 94 auront été cédés et en tout état de cause au délai prévu à l'article 3. L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre et le SAF 94 devront alors respectivement délibérer sur la clôture de la présente convention.

**Article 14 :**

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre s'engage à transmettre au SAF 94, au plus tard 12 mois après le terme de la convention, l'ensemble des éléments d'information dont elle disposera détaillant le projet pour lequel l'action foncière a été mise en œuvre.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le

Pour L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre  
Le Président  
Michel LEPRETRE

Pour le SAF 94  
Le Président,  
Jacques-Alain BENISTI



# PERIMETRE LILAS/STALINGRAD VILLEJUIF

**GOSB**  
Extinction du portage :

- PARCELLES ACQUISES
- PARCELLES CEDEES
- LOT DE COPROPRIETE
- PARCELLES VILLE DANS OU JOUXTANT LES PERIMETRES
- PERIMETRE D'INTERVENTION FONCIERE



Source SAF 94 juin 2021  
DGFI-P-Edigeo 2016 et Cadastre.gouv 2018