



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2620
Morangis
Institution du Droit de Prémption Urbain
Renforcé sur le secteur avenue Charles de
Gaulle et délégation générale de ce droit 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		P
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		P
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		P
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. Mraidi	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. Bénateau	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	P
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

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire,
- accordant à la MGP la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définira (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain).

Par délibération n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017, l'EPT a délégué le DPU simple à la ville de Morangis sur l'ensemble du territoire de la commune.

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.

Le secteur présentant des enjeux particuliers de création d'opérations d'aménagement et constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété est le secteur du Général de Gaulle, tel qu'identifié au plan annexé. Il est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur devant muter afin d'accueillir de l'habitat diversifié.

L'Etablissement public foncier d'Ile-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.

Afin de permettre la réalisation des acquisitions et remembrements de terrains nécessaires à la réalisation d'opérations de logements et d'assurer le portage foncier le temps de la modification du droit des sols le cas échéant, une convention a été signée le 18 mars 2019 entre la commune de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF en vue d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur 4 secteurs de mutations délimités sur le territoire morangissois.

Par délibération n° 2021-06-29_2421 du 29 juin 2021, le conseil territorial a approuvé l'extension des secteurs d'intervention de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » à Morangis et autorisé le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à signer l'avenant n° 1 à ladite convention, signé le 23 septembre 2021 qui permet à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur le secteur dit « Rue du Général Leclerc ».

Afin de garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie sur le territoire de Morangis, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibérations n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019 et n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021, instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention foncière de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal », « ZAE Lavoisier » et « Rue du Général Leclerc ». Par ces mêmes délibérations l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a délégué l'exercice de ce Droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

Le secteur de la convention d'intervention foncière dénommé « avenue Charles de Gaulle » présente un enjeu particulier en ce qu'il est situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur de Morangis dont l'objectif est d'encourager une requalification harmonieuse de l'avenue Charles de Gaulle en lui redonnant une vocation urbaine tout en conservant la mixité entre activités économiques, commerciales et logements sur l'entrée de Ville.

La réalisation des opérations de renouvellement urbains sur ce secteur implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre.

Afin de garantir une fluidité à l'exercice du DPU permettant de mettre en œuvre la mutation du secteur dénommé « avenue Charles de Gaulle », il est nécessaire d'en faire délégation générale à l'EPFIF.

Le Conseil territorial est invité à délibérer afin de :

- Instituer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Déléguer ce droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France sur ce même périmètre.

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, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-4, L.221-1 et suivants, et L.300-1 et suivants ;

Vu le décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), modifié par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 ;

Vu le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009 modifiant le décret n° 2006-1140 précité ;

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 du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 déléguant les pouvoirs du Conseil territorial au Président, aux Vice-Présidents et aux Conseillers Délégués ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-12-15-2111 du 15 décembre 2020 modifiant partiellement la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 déléguant les pouvoirs du Conseil territorial au Président ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé en date du 8 octobre 2019 ;

Vu la convention d'intervention foncière signée entre la commune de Morangis, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France en date du 18 mars 2019 ;

Vu l'avenant n° 1 signé le 23 septembre 2021 qui ~~vis~~ étend les secteurs d'interventions de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » sur le territoire de Morangis ;

Vu l'avenant n°2 à cette convention d'intervention foncière qui prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, modifie les secteurs ainsi que les modalités d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et désigne la commune de Morangis comme signataire supportant l'obligation de rachat sur l'ensemble des secteurs d'intervention foncière ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Morangis en date du 6 décembre 2021 ;

Considérant que le secteur de l'avenue Charles de Gaulle est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur à enjeux particuliers devant muter en vue d'accueillir de l'habitat diversifié ;

Considérant que ce dit secteur est constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété,

Considérant qu'en conséquence le Droit de Prémption Urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant et qu'il convient d'instituer un Droit de Prémption Urbain Renforcé ;

Considérant qu'afin de garantir la fluidité du droit de préemption urbain et sa sécurisation juridique, il convient de le déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Institue le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis tel qu'annexé à la présente.
2. Abroge la délégation du Droit de Prémption Urbain à la ville de Morangis sur le secteur Général de Gaulle.
3. Délègue le Droit de Prémption Urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis.
4. 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 Morangis pour une durée d'un mois.
5. 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.
6. 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).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

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.



 Périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé "avenue Charles de Gaulle" à Morangis