



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 3 AVRIL 2024

N°CT2024.2/026-2

L'an deux mille vingt-quatre, le trois avril à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPRez, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Monsieur Michel TEISSEDRE, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Madame Virginie DOUET, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Patrick DOUET à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Monsieur Ludovic NORMAND à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Oumou DIASSE, Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU .

Nombre de votants : 74



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 3 AVRIL 2024**

Vote(s) pour : 69

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 3 AVRIL 2024

N°CT2024.2/026-2

OBJET : **Aménagement-Maîtrise foncière** - Institution du droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Alfortville.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-4 et suivants et R.211-1 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville n°5 du 8 juillet 1987 instituant un droit de préemption ;

VU la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alfortville approuvée par délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/190 du 14 décembre 2016, modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2024.1/007 du 7 février 2024 ;

CONSIDERANT que, par délibération motivée, le titulaire du droit de préemption peut décider d'appliquer le droit de préemption urbain aux biens listés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme susvisé, sur lesquels il n'est en principe pas applicable, à savoir :

- Les lots de copropriété au sein de copropriétés issues du partage d'une société d'attribution ou dont le règlement a plus de 10 ans ;
- Les parts sociales de sociétés civiles immobilières ;
- Les immeubles construits dans les quatre ans ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain applicable sur ces biens est appelé droit de préemption « renforcé » ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, et dans le cadre d'une réflexion foncière menée en 2023, la commune d'Alfortville sollicite l'institution d'un droit de préemption urbain « renforcé » sur cinq secteurs ;



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 3 AVRIL 2024

CONSIDERANT que le premier secteur concerné est celui du secteur « Confluent » ; qu'il s'agit d'un secteur correspondant au périmètre du permis de louer institué par délibération du conseil de territoire n°CT2023.2/032 du 12 avril 2023 ; que celui-ci comprend notamment 1 649 logements locatifs privés, dont 485 logements potentiellement indigne ; que ce secteur étant majoritairement composé de copropriétés de plus de 10 ans, l'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra d'améliorer la surveillance des copropriétés fragiles et la lutte contre l'habitat indigne poursuivies par le permis de louer ;

CONSIDERANT que le deuxième secteur concerné est celui du secteur « Centre-ville » ; que le secteur « Centre-ville » correspond au périmètre d'étude instauré par délibération du conseil municipal du 29 février 2024 par lequel la commune souhaite conforter la continuité du linéaire commercial, développer la trame verte et mener une réflexion sur l'élargissement de l'espace public pour le renaturer et le rendre plus accessible ; qu'il correspond également, en partie, au périmètre d'action foncière créé par délibération du conseil municipal du 11 février 2010 et du bureau syndical du Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne (SAF 94) du 24 juin 2010 ;

CONSIDERANT que le troisième secteur concerné est celui du secteur « Jardins d'Alfortville » ; qu'il s'agit de maintenir le droit de préemption urbain renforcé institué sur la parcelle cadastrée section AD n°40 par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/038-1 du 29 mars 2017 ; que cette parcelle correspond au site dit des « Jardins d'Alfortville », une zone d'activités économiques d'environ 4 hectares organisée en une grande copropriété d'environ 200 lots ; que, compte tenu des potentialités du site, une étude urbaine a été engagée pour définir les perspectives d'évolution du secteur ; qu'une convention d'intervention foncière a également été conclue entre Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), la commune d'Alfortville et l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) ; qu'à ce titre, ce dernier s'est déjà porté acquéreur de trois lots de copropriété et mène actuellement une procédure de préemption du bâtiment A de la copropriété ;

CONSIDERANT que le quatrième secteur concerné est celui du secteur « Îlot Jaeger » ; que ce secteur est situé entre la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Ensemble et le nouveau programme de renouvellement urbain Chantereine ; que la commune envisage d'y poursuivre la mutation urbaine en cours sur le secteur sud ; qu'il est composé de onze parcelles cadastrées situées au sein d'un périmètre d'études institué par délibération du conseil municipal du 29 février 2024 ; que la commune souhaite notamment étudier la faisabilité d'un parking silo à proximité immédiate de la gare Vert de Maisons et entre la place de l'Europe et les tennis récemment couverts, pour envisager la réalisation d'un équipement culturel pour le quartier sud ;



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 3 AVRIL 2024**

CONSIDERANT que le cinquième et dernier secteur concerné est celui du secteur « Place San Benedetto Del Tronto » ; qu'il s'agit d'un secteur correspondant à une copropriété commerciale sur laquelle la commune souhaite mener un travail de remembrement afin de conforter la centralité commerciale de la place ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 MARS 2024,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE **INSTITUE un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs
UNIQUE : « Confluent », « Centre-ville », « Jardins d'Alfortville », « Îlot Jaeger » et
 « Place San Benedetto Del Tronto », conformément au plan ci-annexé.**

FAIT A CRETEIL, LE TROIS AVRIL DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 3 AVRIL 2024**