

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28\_2851

Valenton – Modification de la délibération n°2017-04-15\_571 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et le déléguant à la commune de Valenton et délégation de ce droit à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les périmètres "Petit étang" et "Faisanderie" tels que définis dans la convention d'intervention foncière

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h 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 21 juin 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	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	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	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
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	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGÈNE Joëlle	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
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
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	Présente		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 Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		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	Représenté	M. Taupin	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	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente <sup>(1)</sup>		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

## Exposé des motifs

La ville de Valenton souhaite s'appuyer sur l'EPFIF afin de conduire une politique foncière à moyen terme sur des secteurs stratégiques de la ville. A ce titre, une convention d'intervention foncière tripartite entre la Ville de Valenton, l'EPFIF et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a ainsi été établie afin de permettre l'intervention de l'EPFIF.

Deux types de périmètres ont été définis dans le cadre de la convention :

- Deux périmètres de maîtrise foncière ("petit étang" et "faisanderie"), dans lesquels l'EPFIF peut procéder à l'acquisition des parcelles par tous moyens. Ainsi, dans ces périmètres, le droit de préemption urbain renforcé sera délégué à l'EPFIF par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
- Six périmètres de veille foncière ("allende-D110", "G Péri", "centre-ville", "Fabien-Sampais-salengro", "Alkan", "Coteaux-Tourelles"), dans lesquels l'EPFIF peut procéder au cas par cas à l'acquisition des parcelles représentant une opportunité, en fonction des études de faisabilité qui seront conduites. La ville de Valenton restera délégataire du droit de préemption urbain renforcé sur ces périmètres.

### 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.

Toutefois, par délibération motivée, la commune et l'EPT peuvent décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. C'est le droit de préemption urbain renforcé.

Par délibération en date du 28 février 2017, le conseil territorial de l'EPT a institué le droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes, dont Valenton.

Par délibération en date du 15 avril 2017, le conseil territorial de l'EPT a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton.

Afin de faciliter la maîtrise foncière des secteurs les plus opérationnels de la convention d'intervention foncière, il est nécessaire de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF sur les périmètres de maîtrise foncière dits "petit étang" et "faisanderie" tels que définis par le plan en annexe. Ainsi, par délibération du Conseil municipal en date du 19 mai 2022, la ville de de Valenton a demandé à l'EPT de déléguer le droit de préemption urbain renforcé sur ces deux périmètres.

Il est proposé au conseil territorial de modifier la délibération n°2017-04-05\_571 en date du 15 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton et déléguant l'exercice de ce droit à la commune de Valenton comme suit, conformément au plan annexé :

Modification de la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur "petit étang" et "faisanderie" au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au lieu de la commune de Valenton.

# 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 ;

**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** le Plan Local d'Urbanisme de Valenton ;

**Vu** le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de L'EPF Île-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, modifié par le décret 2011-1900 et le décret 2015-525 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 février 2017 instaurant le droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes, dont Valenton ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-05\_571 en date du 15 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton et déléguant l'exercice de ce droit à la commune de Valenton ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Valenton en date du 19 mai 2022 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Valenton, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France et demandant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF ;

**Vu** la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 juin 2022 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Valenton, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et l'EPFIF ;

**Considérant** la nécessité de mettre en place une politique foncière en appui de la stratégie de développement urbain de la commune de Valenton ;

**Considérant** la nécessité de déléguer le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres de maîtrise foncière afin de faciliter l'exercice de ses missions ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Modifie la délibération n°2017-04-05\_571 en date du 15 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton et déléguant l'exercice de ce droit à la commune de Valenton comme suit, conformément au plan annexé :

Modification de la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur "petit étang" et "faisanderie" au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France au lieu de la commune de Valenton

2. 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'environnement, de l'aménagement et des transports.

3. 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'environnement, de l'aménagement et de l'environnement ;
  - A la direction départementale des finances publiques du Val-de-Marne ;
  - A Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
  - A la Chambre du Barreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.
4. 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).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 86**



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022  
Le Président

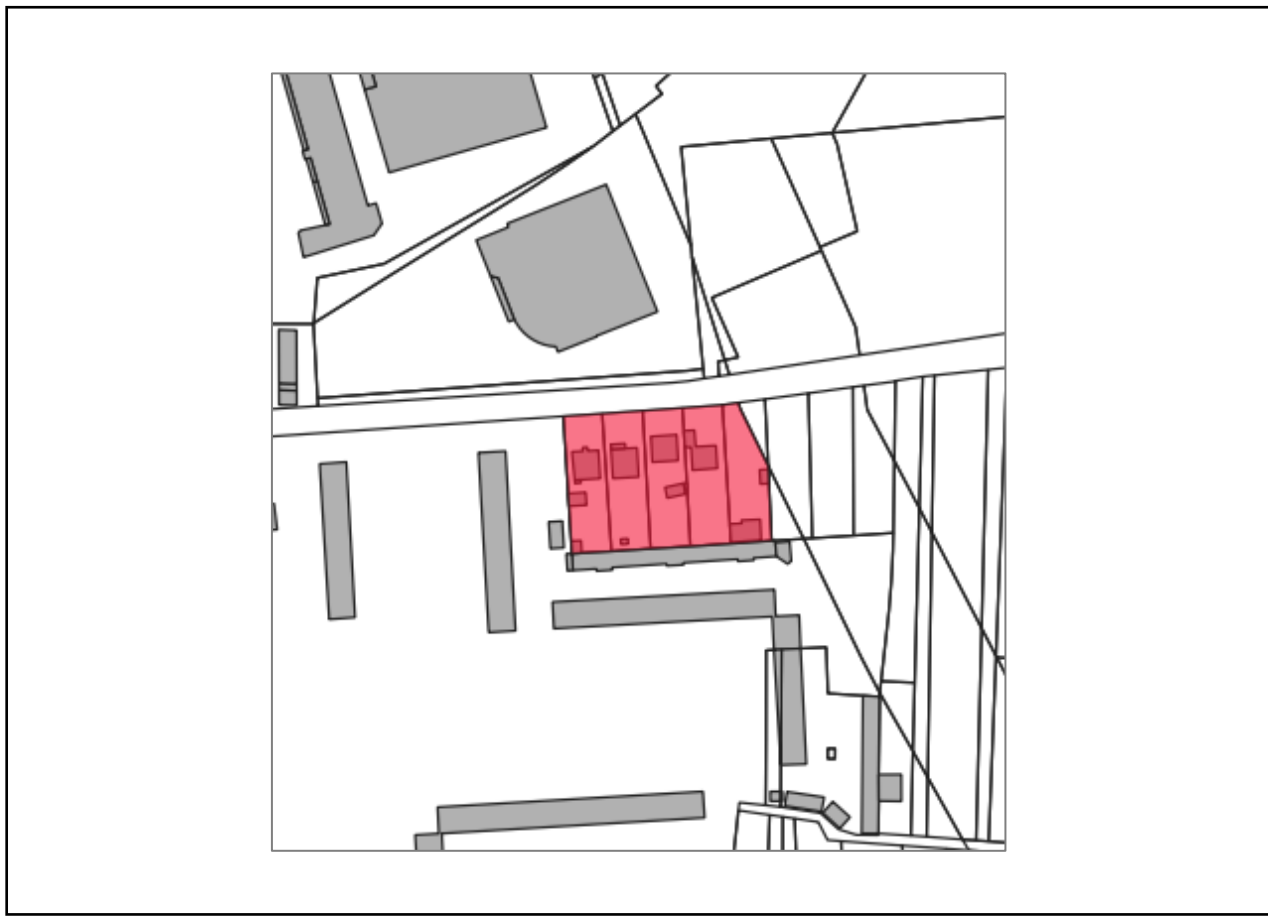
*Michel Lepretre*  
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022  
ayant été publiée le 06 juillet 2022

ANNEXE 1.1 - Site de maîtrise foncière dit « Petit étang » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière



**Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Valenton et l'EPFIF**

**ANNEXE 1.2 - Site de maîtrise foncière dit « Faisanderie » référencé à l'article 4**



■ Site de maîtrise foncière

