

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19\_2963

Choisy-le-Roi – Avis sur le projet d'acquisition par la ville  
des usufruit temporaires des biens portés par l'EPFIF  
dans le cadre de la convention de portage foncier sur le  
périmètre du centre commercial Choisy Sud II

Suite à l'absence de quorum constatée à l'ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 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, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente <sup>(1)</sup>		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent <sup>(2)</sup>	JM. DEFREMONT <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	L. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent <sup>(1)</sup>		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

**Secrétaire de Séance :** Madame Marie Chavanon

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

## Exposé des motifs

Depuis plusieurs années, la ville de Choisy-le-Roi œuvre à la requalification du centre-ville d'abord via une opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU 1, depuis via un périmètre d'études de l'A86 au Port en passant par la dalle commerciale.

Les locaux commerciaux de la galerie Rouget-de-Lisle, anciennement portés par le SAF'94, sont aujourd'hui propriété de l'EPFIF. Ils ont été acquis dans le cadre d'un avenant à une convention de portage foncier signé le 4 janvier 2014.

Dans l'attente de la détermination d'un projet urbain et de son plan de financement, une nouvelle convention de portage foncier avec l'EPFIF a été signée le 5 février 2021 (en substitution à la première), elle a porté la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026.

Dans le cadre de cette convention, les locaux de la dalle commerciale sont gérés par la ville de Choisy-le-Roi, qui en perçoit les loyers, paye les charges et la taxe foncière et conserve une maîtrise sur la qualité commerciale tout en assurant la gestion locative de ces biens. Le volume des recettes s'élève à chaque année à environ 84 000€ hors taxes et hors charges. Afin de conserver la gestion de ces biens, la commune doit signer avec l'EPFIF un acte prolongeant la jouissance de l'usufruit jusqu'au 31 décembre 2024.

Au sens de l'article 578 du code civil, l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. L'EPFIF restera propriétaire de la nue-propriété et la ville demeurera propriétaire de l'usufruit. L'avenant à l'acte notarié du 12 décembre 2018 portant constitution d'usufruit temporaire entre l'EPFIF et la commune de Choisy-le-Roi est calculé en fonction du prix d'acquisition, de la durée du portage, du niveau de loyer, du taux de vacance, de la taxe foncière et enfin de la valeur théorique du local.

L'usufruit des biens du centre commercial Choisy Sud II sera prolongé jusqu'au 31 décembre 2024. Cette prorogation pour deux années supplémentaires est fixée à 60 000€. Elle concerne les lots suivants :

- Lots 153 à 173, 176, 177, 178, 183, 184, 190, 192, 193, 196, 334, 337, 340, 341, 342, 343, 347, 350, 351, 352, 354, 355, 427, 428, 445, 446, 448, 454, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 et 465 sis 5 avenue Jean Jaurès / 4 avenue Anatole France, Centre commercial Choisy Sud II, cadastrés en section L n°86.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre est compétent en matière d'aménagement et de foncier. Il s'agit ici simplement pour le Territoire, dans le cadre de la convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF, de porter un avis sur cette prorogation de la durée de gestion des locaux commerciaux de la galerie Rouget de Lisle par la Ville de Choisy le Roi.

Il est donc demandé au Conseil Territorial de donner un avis favorable permettant à la Ville de Choisy le Roi de signer l'acquisition des usufruits temporaires des biens de l'EPFIF jusqu'au 31 décembre 2024.

## 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'acte notarié du 12 décembre 2018 portant constitution d'usufruit temporaire entre l'EPFIF et la commune de Choisy-le-Roi,

**Vu** la délibération n° 2020-12-15\_2171 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Choisy le Roi, l'établissement public d'île de France et l'établissement territorial Grand-Orly seine Bièvre,

**Vu** la délibération n° 2022-02-15\_2682 approuvant l'avenant n°1 à la Convention d'intervention foncière "Centre-ville et quartiers sud" entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la ville de Choisy le Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

**Vu** l'avis de la DNID en date du 23 août 2022,

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 19 octobre 2022, portant acquisition par la ville des usufruits temporaires des biens portés par l'EPFIF dans le cadre de la convention de portage foncier sur le périmètre du centre commercial Choisy Sud II,

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ,

**Considérant** la nécessité de conserver la maîtrise et la jouissance des lots cédés acquis par l'EPFIF dans la galerie Rouget de Lisle,

**Considérant** enfin que la gestion locative et des baux locatifs est de compétence communale,

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

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Donne un avis favorable à l'acquisition des usufruits temporaires jusqu'au 31 décembre 2024 des lots 153 à 173, 176, 177, 178, 183, 184, 190, 192, 193, 196, 334, 337, 340, 341, 342, 343, 347, 350, 351, 352, 354, 355, 427, 428, 445, 446, 448, 454, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 et 465 sis 5 avenue Jean Jaurès / 4 avenue Anatole France, Centre commercial Choisy Sud II, cadastrés en section L n°86 par la Ville de Choisy le Roi auprès de l'EPFIF.
2. 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).
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 31**



A Vitry-sur-Seine, le 21 novembre 2022  
Le Président

Michel LÉPRETRE

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