

**ENQUETE PARCELLAIRE RELATIVE  
A LA MAITRISE FONCIERE DE PARCELLES  
DE DROITS IMMOBILIERS A EXPROPRIER  
DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA ZAC « CAMPUS GRAND PARC »  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLEJUIF**



Janvier 2023



Commissaire enquêteur

Nicole SOILLY

## Table des matières

1-Organisation de l'enquete.....	2
1.1. Contexte de l'enquête.....	2
1.2. 2-Objet de l'enquête.....	3
1.3. Particularités d'une enquête parcellaire.....	3
1.4. Cadre juridique de l'enquête.....	4
1.5. Désignation du commissaire enquêteur.....	4
1.6. Modalités de l'enquête.....	4
1.7. Publicité de l'enquête.....	5
1.7.1 Affichage administratif.....	5
1.7.2 Annonces dans la presse.....	5
2- examen du dossier d'enquete.....	5
2.1. Composition du dossier d'enquête.....	5
3- déroulement de l'enquete.....	5
3.1. Réunion de présentation avec la SADEV.....	5
3.2. Notifications individuelles.....	5
3.3. Permanences.....	7
3.4. Fin d'enquête.....	8
3.4.1. Un procès-verbal des observations a été envoyé à la SADEV le 9 février 2023.....	8
3.4.2. Mémoire en réponse de la SADEV.....	8
4- observations du public.....	8
5- examen de la procedure.....	11
6- conclusion generale.....	11

**ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE  
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES PARCELLES ET DROITS REELS  
NECESSAIRES AU PROJET DE REALISATION  
DE LA ZAC « CAMPUS GRAND PARC » SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNE DE VILLEJUIF**

## **1-ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### ***1.1. Contexte de l'enquête***

L'arrêté préfectoral n°2018/804 du 8 mars 2018 a déclaré l'utilité publique la Zone d'Aménagement Concerté « Campus Grand Parc », au profit de la société SADEV 94, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation.

La réalisation du projet de la ZAC Campus Grand Parc se déroulera jusqu'en 2030 selon le dernier avenant au traité de concession. Plusieurs phases d'acquisitions foncières sont prévues en fonction des possibilités de mobilisation foncière et dans une logique cohérente de développement urbain. Chacune de ces phases donne lieu à une programmation équilibrée de logements, locaux tertiaires et d'activités, équipements.

Les négociations amiables des terrains compris dans le périmètre de déclaration d'utilité publique se poursuivront en parallèle de la procédure de cessibilité des terrains. L'opération Campus Grand Parc fait l'objet de plusieurs enquêtes parcellaires successives jusqu'à la réalisation complète du projet

D'une superficie de près de 82 hectares, la ZAC Cancer Campus, renommée Campus Grand Parc, a pour ambition de constituer un campus urbain à vocation mondiale centré sur la cancérologie, mais qui intègre les 4 Dossier d'enquête parcellaire complémentaire – ZAC Campus Grand Parc autres fonctions urbaines et plus particulièrement les fonctions habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics, etc.). Le site se caractérise par :

- Une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val de Marne, en rebord du plateau de Villejuif ;
- Un environnement scientifique de premier plan avec notamment la présence de l'Institut Gustave Roussy, centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale. L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial. Plus largement, ce projet stratégique pour la Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a pour objectifs de :
  - Participer à la construction d'un véritable bio-cluster développé à des fins de recherche et d'éducation, dédié à l'innovation en cancérologie et pôle de santé d'envergure internationale autour de l'Institut Gustave Roussy, 1er centre de lutte contre le cancer en Europe ;

- Améliorer l'offre de logements sur la commune en associant des logements sociaux et en accession. Le projet se justifie car il tend à maintenir le développement de logements sociaux sur l'agglomération et prévoyant environ 36% de logements sociaux sur l'opération ;
- Compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune par la création d'emplois ;
- Développer l'offre en équipements et en services soit par la reconstitution des équipements existants, soit par le développement d'équipements neufs notamment à travers la création d'équipements partagés qui favorisera les synergies entre programmes du cluster et les fonctions résidentielles du quartier. Ce projet d'envergure métropolitaine ne se limite pas à son volet scientifique puisqu'il vise également l'ensemble des enjeux liés à la qualité du cadre de vie (équipements, loisirs et commerces) et à l'habitat. L'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc doit permettre à terme de développer un programme mixte d'environ 415 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce programme se répartit comme suit :
  - Environ 210 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée au logement. Cet élément de programme devra respecter une mixité entre logements sociaux, résidences spécifiques et logements en accession. A ce jour, environ 3 300 logements sont prévus sur ce projet dont 36% de logements sociaux ;
  - Environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux activités économiques (bureaux, activités liées aux biotechnologies, etc.) ;
  - Environ 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée au pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé ;
  - Environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux équipements, commerces et services. La concession d'aménagement prévoit que l'aménageur de la ZAC devra acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie de l'expropriation ou de la préemption

## **1.2. 2-Objet de l'enquête**

L'opération Campus Grand Parc fait l'objet de plusieurs enquêtes parcellaires successives jusqu'à la réalisation complète du projet. **La présente enquête parcellaire vient compléter la première qui s'est déroulée du 27 février au 28 mars 2017 inclus ainsi que de la seconde qui s'est déroulée du 17 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2018 inclus.**

La procédure d'enquête parcellaire poursuit ainsi un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation ;
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

**Elle concernera donc les parcelles cadastrées AL 10 ; AL 18 ; AL 66 ; AL 71 ; AL 72 ; AL 73 ; AL 90 ; AL 92 ; AL 98 ; AM 110 ; AM 134 ; AM 135 ; AM 136 ; AO 206.**

**Ces emprises à acquérir pour la réalisation du Projet « Campus Grand Parc » constitue une troisième phase d'acquisitions foncières.**

## **1.3. Particularités d'une enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire, contrairement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a pas pour objectif la justification publique du projet.

Elle vise à la délimitation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, à l'identification des propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayants droit, et à donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, c'est-à-dire permettre :

- de déterminer la cohérence de l'emprise foncière avec le projet ;
- de vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs de bail) et autres ayants droit (ou intéressés, non titrés par la publicité foncière) directement concernés par ces acquisitions afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiables ou par expropriation).

#### ***1.4. Cadre juridique de l'enquête***

C'est le cadre des textes généraux concernant les enquêtes parcellaires, et plus particulièrement le cadre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (en particulier les articles L.110-1, L.121-1 et suivants, L.131-1, L.132-1 à L.132-4, R.131-1 et suivants), et le code général de la propriété des personnes publiques (et plus particulièrement les articles L.2123-3 et suivants).

L'enquête parcellaire s'adresse en priorité aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées, directement concernées par les acquisitions prévues.

Modalités particulières vis-à-vis des propriétaires concernés :

- Notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête en mairie, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou si besoin par signification d'huissier aux propriétaires et ayants-droit, 15 jours au moins avant la fin de l'enquête parcellaire ; notification en double exemplaire au maire et affichage en mairie, en cas de domicile inconnu ou de non-distribution du pli ;
- Obligation des propriétaires de répondre à la notification, en fournissant les indications relatives à leur identité.

#### ***1.5. Désignation du commissaire enquêteur***

Par arrêté N° 2022/04416 du 7 décembre 2022, Madame la Préfète du Val-de-Marne a désigné Madame Nicole SOILLY pour conduire la présente enquête.

#### ***1.6. Modalités de l'enquête***

Par ce même arrêté il a été décidé que :

- L'enquête se déroulera du 16 janvier 2023 au 31 janvier 2023 inclus soit durant 16 jours consécutifs.
- Le siège de l'enquête est fixé à la Préfecture du Val-de-Marne à Créteil,
- Un avis d'ouverture d'enquête sera publié 8 jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département et également par voie d'affichage
- Cet avis sera mis en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

- pendant la durée de l'enquête le dossier d'enquête sera consultable :
  - à la mairie de Villejuif aux jours et heures d'ouverture des services
  - sur le portail internet des services de l'Etat dans le >Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

- sur un poste informatique mis à disposition à la Préfecture du Val-de-Marne.
- Le public intéressé pourra formuler ses observations :
- Sur le registre d'enquête prévu à cet effet en mairie de Villejuif
- Par correspondance au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur
- Par voie électronique : [pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr)

## 1.7. *Publicité de l'enquête*

### 1.7.1 *Affichage administratif*

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché sur le panneau administratif de la commune de Villejuif.

### 1.7.2 *Annonces dans la presse*

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans la presse comme suit :

Presse	1 <sup>ère</sup> insertion	2 <sup>ème</sup> insertion
Les Echos	3 janvier 2023	17 janvier 2023
Le Parisien 94	5 janvier 2023	17 janvier 2023

## 2- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été mis à la disposition du public à la mairie de Villejuif :

- un registre d'enquête parcellaire ouvert, coté, et paraphé par le maire de la commune ;
- l'arrêté de Mme la Préfète du Val-de-Marne ;
- le dossier d'enquête proprement dit.

### 2.1. *Composition du dossier d'enquête*

Le dossier d'enquête parcellaire élaboré par la SADEV comportait :

- une notice explicative ;
- des états parcellaires des acquisitions et transferts de gestion au profit de la SADEV;
- un plan parcellaire.

## 3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 3.1. *Réunion de présentation avec la SADEV*

Le 12 janvier j'ai rencontré M. MONNEAU, en charge de l'enquête dans les bureaux de la SADEV à Vincennes.

Il m'a résumé le projet de DUP et commenté les objectifs de l'utilisation des parcelles concernées par la présente enquête parcellaire.

### 3.2. *Notifications individuelles*

L'envoi d'une notification individuelle par pli recommandé avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire et ayant droit concerné, ou à leurs mandataires, a été effectué selon les règles et les délais légaux. (Exemplaire vierge de ce document en pièce jointe)

Le commissaire enquêteur a disposé des copies de ces notifications, et pu se rendre compte de l'affichage en mairie de celles qui n'avaient pu joindre les propriétaires concernés

Le tableau ci-dessous les récapitule :

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

*Pour l’ouverture d’enquête parcellaire complémentaire se déroulant  
du lundi 16 janvier 2023 au mardi 31 janvier 2023 inclus*

Le Maire de la Commune de VILLEJUIF soussigné Monsieur Pierre Garzon, Maire de Villejuif, certifie que les notifications d’Ouverture d’Enquête Parcellaire Complémentaire concernant l’opération citée en objet, et plus particulièrement les propriétaires suivants :

Propriété	Parcelle	Propriétaire	Adresse du propriétaire
1	AM 135	MME COUDERC MIREILLE	141 rue de la République, 94800 VILLEJUIF FRANCE
1	AM 135	M LABE BERNARD	1 rue Germain Pilon, 75018 PARIS, FRANCE
2	AM 110 et AM 134	LES HERITIERS DE M LORENIAN DIKRAN CHE	10 rue Voltaire, 94700 MAISONS ALFORT, FRANCE
3	AL 98, AL 90 et AM 136	MME BEAUCE NEE D’ANDREA YOLANDE	167 avenue de la République, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
6	AL 66	MME CHANTEUR MONIQUE	183 avenue de la République, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
7	AL 72, AL 73 et AL 71	M SENECAI GERARD	N 21 A Begues, 32170 MIELAN, FRANCE
7	AL 72, AL 73 et AL 71	M GUERRAUD BRICE	Clos Baptiste App A02 101b rue Michel, 33350 CASTILLON LA BATAILLE, FRANCE
8	AL 10	M BEAUCE RENE	52 bis rue Auguste Delaune, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
8	AL 10	LES HERITIERS DE M BEAUCE RENE	52 bis rue Auguste Delaune, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
8	AL 10	MME SEVEGRAND NEE BEAUCE MARIE	35 rue Louis XVI, 50100 CHERBOURG, FRANCE
8	AL 10	M BEAUCE ANDRE	187 avenue de la République



			94800 VILLEJUIF FRANCE
8	AL 10	LES HERITIERS DE M BEAUCE ALBERT	167 avenue de la République 94800 VILLEJUIF FRANCE
8	AL 10	MME BEAUCE COLETTE	9 rue Lala, 75016 PARIS FRANCE
9	AO 206	SOC DES 104 A 114 RUE DE CHEVILLY REPR.	10A rue de Chevilly, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
9	AO 206	SYNDIC DE COPROPRIETE REPRESEANTANT LE, 104 rue de Chevilly, 94800 VILLEJUIF, FRANCE	104 rue de Chevilly, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
9	AO 206 (Lot 3)	SCI EHI REPRESENTEE PAR SON GERANT-ASS.	112 bis rue de Chevilly, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
9	AO 206 (Lot 4)	MME MATHLY ROUIN SORIYA,	1 allée des Bosquets, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
9	AO 206 (Lot 5, 9 et 10)	MME GIANGUZZO MARY,	Corso Matteotti, 10121 TORINO Italie, FRANCE
9	AO 206 (Lot 5, 9 et 10)	MME GIANGUZZO MARY	104 rue de Chevilly, 94800 VILLEJUIF, FRANCE
9	AO 206 (Lot 6)	M WAKRIM KAHALID REPRESENTANT DE LA SC,	72 avenue d'Alfortville, 94800 CHOISY LE ROI, FRANCE
9	AO 206 (Lot 7)	SCI MTYK REPRESENTEE PAR SON GERANT-AS	108 bis rue de Chevilly 94170 LE PERREUX SUR MARNE, FRANCE
9	AO 206 (Lot 7)	M PHAN QUOC MINH REPRESENTANT LA SCI MT,	11 boulevard Sadi Carnot 94170 LE PERREUX SUR MARNE, FRANCE

Ont été affichées en Mairie

**Du lundi 16 janvier au mardi 31 janvier 2023 inclus.**

A Villejuif, le 06.02.2023

**Pierre GARZON**  
Maire de Villejuif  
Conseiller départemental du Val-de-Marne



S'agissant de l'état parcellaire établi, il reflète bien la détermination des emprises des terrains concernés par l'opération « Campus Grand Parc ».

### 3.3. Permanences

Deux permanences se sont tenues en mairie de Villejuif  
Mercredi 18 janvier et Vendredi 27 janvier.



Elles se sont déroulées dans les locaux du service de l'Urbanisme de la mairie de Villejuif dans de bonnes conditions, sans incident.

### **3.4. Fin d'enquête**

Le registre a été clos le 31 janvier et signé par le maire de la commune de Villejuif.

#### **3.4.1. Un procès-verbal des observations a été envoyé à la SADEV le 9 février 2023**

6 observations ont été déposées. (CF pièce jointe)

#### **3.4.2. Mémoire en réponse de la SADEV**

La SADEV a rendu ses réponses par voie numérique le 21 février 2023 (cf pièce jointe):

## **4- OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations suivantes ont été déposées durant les permanences :

**Observation n°1 - Monsieur Jean-Claude CHEVALIER-Résidant à Rungis et propriétaire des parcelles AL 88 et AL 89 s'étonne de ne pas avoir été contacté comme ses voisins. Il semblerait qu'une procédure d'expropriation soit néanmoins en cours.**

*Réponse SADEV 94 : Monsieur CHEVALIER n'a pas été inclus dans cette enquête parcellaire complémentaire pour les parcelles dont il est propriétaire sur la ZAC dans la mesure où une autre procédure est en cours. Monsieur CHEVALIER a soumis à la Ville de Villejuif le 11 octobre 2021 une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) pour ses biens immobiliers situés sur les parcelles AL 88 et AL 89.*

*En vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre du 1<sup>er</sup> octobre 2012, SADEV 94 est délégataire du droit de préemption urbain pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc. A ce titre, SADEV 94 a signifié à Monsieur CHEVALIER par acte d'huissier en date du 21 janvier 2022 sa volonté d'exercer son droit de préemption pour l'acquisition de ces deux parcelles avec un prix inférieur à celui stipulé dans la DIA.*

*Par courrier en date du 14 mars 2022, Monsieur CHEVALIER a signifié via son avocat, sa décision de maintenir le prix figurant dans la DIA. En application de l'article R.213-11 du Code de l'urbanisme, SADEV 94 a demandé à ce que la valeur du bien soit fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Un transport du juge de l'expropriation est programmé pour le premier trimestre 2023 et un jugement est attendu avant la fin de l'année.*

**Observation n°2 - Madame Claude LORENIAN - Résidant à Villejuif et propriétaire des parcelles AM 110 et AM 134 signale une erreur sur la superficie de la parcelle AM 110 mais ne peut obtenir l'acte de vente pour en vérifier l'exactitude. Par ailleurs, elle s'étonne de constater dans l'ordre des héritiers l'absence de mention des trois enfants issus du premier mariage de son frère Monsieur Jean LORENIAN avec sa première épouse Catherine.**

*Réponse SADEV 94 : Les informations transmises sur les différentes parcelles concernées par l'enquête parcellaire complémentaire ont été obtenues par des recherches approfondies sur les propriétaires selon les matrices cadastrales mais également sur la base de réquisitions réalisées auprès du service des hypothèques (RSU, fiches d'immeubles, etc.) et de la demande des extraits d'état civil de chaque ayant droit.*

*Concernant la surface de la parcelle AM 110 et selon l'acte de vente du terrain en date du 27/12/1997, publié le 12/02/1998 volume 98P n°1084, la superficie mentionnée est bien de 1 369 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il est confirmé à ce jour que les enfants de Monsieur Jean LORENIAN avec sa première épouse Catherine n'ont aucun droit puisque les parcelles AM 110 et AM 134 sont des biens propres de Monsieur Jean LORENIAN obtenus au travers de l'attestation après*

*le décès de sa mère Madame AGERON épouse LORENIAN décédée le 27/11/1996.*

**Observations n°3 et n°4 - Monsieur Jonathan GAILLARD et Monsieur Cédric BUTTEFEY représentant la société LIDL - Les intervenants demandent et argumentent l'exclusion de leur parcelle (AO 206) du périmètre de la ZAC et de la procédure de DUP.**

*Réponse SADEV 94 : En premier lieu, il est nécessaire de rappeler que la ZAC Campus Grand Parc n'a pas pour unique objet de créer, autour de l'Institut Gustave Roussy, un pôle d'excellence international d'innovation spécialisé dans la lutte contre le cancer. En effet, comme inscrit dans les documents cadres de la ZAC, le projet Campus Grand Parc a pour enjeu de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial. Plus largement, ce projet stratégique pour la Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a pour objectifs de :*

- *Participer à la construction d'un véritable bio-cluster développé à des fins de recherche et d'éducation, dédié à l'innovation en cancérologie et à un pôle de santé d'envergure internationale autour de Gustave Roussy, 1<sup>er</sup> centre de lutte contre le cancer en Europe ;*
- *Améliorer l'offre de logements sur la commune en associant des logements sociaux et en accession. Le projet se justifie car il tend à maintenir le développement de logements sociaux sur l'agglomération en prévoyant environ 36% de logement sociaux sur l'opération ;*
- *Compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune par la création d'emplois ;*
- *Développer une offre en équipements et en services soit par la reconstitution des équipements existants, soit par le développement d'équipements neufs notamment à travers la création d'équipements partagés qui favorisera les synergies entre programmes du cluster et les fonctions résidentielles du quartier.*

*En ce sens, la création de logements dans le périmètre de la ZAC n'est pas seulement un objectif complémentaire au développement d'activités scientifiques et tertiaires. Par ailleurs, il convient de préciser que la parcelle AO 206 dont LIDL est propriétaire n'est pas destinée à accueillir exclusivement du logement puisqu'une programmation commerciale en rez-de-chaussée est également envisagée sur ce futur lot dans une logique d'intégration au contexte urbain du site (ZAE, habitat individuel et collectif, commerces). La volonté portée par les collectivités, SADEV 94 et la maîtrise d'œuvre urbaine est de requalifier l'entrée Sud de la ZAC par la création d'un lot mixte.*

*Le souhait émis par LIDL de conserver une programmation commerciale sur cette parcelle est déjà envisagé dans le cadre du projet Campus Grand Parc. En effet, afin de répondre au contexte urbain futur de ce secteur avec l'arrivée notamment d'un arrêt sur la ligne 14 à moins de 10 minutes à pied, d'environ 1000 logements à proximité, il est jugé pertinent de développer un programme mixte compatible avec un milieu urbain dense de première couronne parisienne. En raison d'une densité qui ne cessera de s'accroître par le développement de la ZAC et des moyens de transports, le projet proposé par LIDL semble moins cohérent avec le devenir du quartier.*

*Enfin, il est important de rappeler qu'en parallèle de l'avancement opérationnel de la ZAC et de la procédure d'acquisition foncière par voie d'expropriation, des échanges ont eu lieu avec LIDL dans le courant de l'année 2022 afin de co-construire un projet qualitatif. En effet, l'objectif est de pouvoir maintenir LIDL dans un programme mixte afin de répondre aux besoins de la population locale mais également au devenir du quartier. A ce titre, LIDL a pu exprimer ses craintes concernant un projet mixte et les conséquences d'une fermeture pendant le temps du chantier. Des échanges sont en cours afin de trouver une solution permettant d'assurer une continuité du service pour les habitants et un maintien de conditions économiques viables pour LIDL durant la phase chantier.*

*Dans l'attente d'aboutir sur un projet alternatif permettant de répondre aux besoins de LIDL mais également aux enjeux d'équilibre financier de la ZAC Campus Grand Parc, la parcelle AO 206 est maintenue dans la procédure d'expropriation afin de ne pas fragiliser le déroulement opérationnel du projet.*

**Observation n°5 - Madame Monique JEAN PIERRE (CHANTEUR) - Résidant à Villejuif et propriétaire de la parcelle AL 66. L'intéressée confirme sa volonté de vendre son bien au plus vite compte tenu des conditions déplorables dans lesquelles elle vit actuellement : « des tranchées ont été creusées par les squatteurs, de nombreux déchets et épaves jonchent le sol, [...], l'insalubrité qui m'entoure à des conséquences néfastes sur ma santé physique et mentale... ». Elle rappelle que « le montant de l'expropriation doit être en corrélation avec le préjudice subi par le propriétaire foncier ».**

*Réponse SADEV 94 : Suite au souhait émis par Madame CHANTEUR de vendre à l'amiable son bien immobilier sis sur la parcelle AL 66 au 183 avenue de la République, une rencontre a eu lieu le 25 janvier dernier afin de visiter le pavillon et d'évoquer les prix de référence sur le secteur. En parallèle de cette première rencontre, une demande d'évaluation du bien a été déposée par SADEV 94 auprès de la Direction de l'immobilier de l'Etat afin de pouvoir transmettre une offre d'acquisition à destination de Madame CHANTEUR.*

*Afin de clarifier les propos de Madame CHANTEUR, les déchets évoqués sont issus d'une occupation illégale de certains terrains entre 2020 et 2021. Les occupants ont été expulsés mais les terrains concernés par ces dépôts sauvages sont en majorité non-maîtrisés par SADEV 94, l'évacuation des déchets n'a donc pas encore été rendue possible.*

**Observation n°6 - Monsieur et Madame VENDITTI - Résidants à Villejuif et propriétaires de la parcelle AL 26. Les propriétaires demandent à quel moment les travaux vont se faire et le montant de la valeur de leur propriété le plus rapidement possible car ils pensent se rapprocher de leur enfant.**

*Réponse SADEV 94 : Afin de répondre à la demande de Monsieur et Madame VENDITTI, SADEV 94 rappelle que le démarrage des premiers travaux sur le secteur Sud de la ZAC Campus Grand Parc pourra se faire à l'horizon 2025/2026 lorsqu'une majorité des tènements fonciers seront maîtrisés.*

*Il est en revanche possible de signer à l'amiable dans un temps plus rapproché pour l'acquisition du bien immobilier situé au 177 avenue de la République, sis sur la parcelle AL 26. A ce titre, SADEV 94 peut envisager un rendez-vous d'échange afin d'évoquer les prix de référence sur le secteur avant de procéder à une demande d'évaluation du bien immobilier auprès de la Direction de l'immobilier de l'Etat. Dès réception de cette évaluation, une offre d'acquisition pourra être formulée officiellement à destination des conjoints VENDITTI.*

**Observation n°7 (déposée à la Préfecture) – Monsieur René SERRES et Monsieur Sébastien SERRES –**

**Les propriétaires en indivision des parcelles AL 71, AL 72 et AL 73 souhaitent que la proposition d'acquisition des terrains porte sur la totalité des biens concernés. Par ailleurs, il est souhaité plus de détails sur le projet concernant les parcelles AL 71, AL 72, AL 73.**

*Réponse SADEV 94 : Dans le cadre de l'enquête parcellaire complémentaire qui s'est déroulée dans le courant du mois de janvier 2023, un dossier a été transmis à chaque propriétaire concerné sur lequel figure l'état parcellaire. Il est clairement spécifié dans cet état parcellaire l'emprise de chaque parcelle nécessaire pour le projet, à savoir :*

- AL 71 : 5 963 m<sup>2</sup> soit 100% de la parcelle ;
- AL 72 : 63 m<sup>2</sup> soit 100 % de la parcelle ;
- AL 73 : 3 488 m<sup>2</sup> soit 100% de la parcelle.

*Par ailleurs, un travail de spatialisation des éléments de programmation sur le secteur Sud de la ZAC Campus Grand Parc est en cours. A ce stade de la réflexion, les parcelles AL 71, AL 72 et AL 73 ont vocation à être préservées en partie comme des terrains agricoles tel que cela est inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villejuif.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la SADEV sont précises et n'appellent aucune remarque de la part du commissaire enquêteur.

A noter un document déposé à la préfecture par la société LDL (hors délais) copie de celui porté sur le registre de la commune de Villejuif par M. BUTTEFEY le 25 janvier 2023.

#### 5- EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner un avis sur la légalité de l'environnement administratif, rôle du tribunal administratif. Il peut cependant dire s'il lui semble que la procédure prévue a bien été respectée en ce qui concerne :

- L'affichage,
- La parution dans la presse,
- L'envoi d'une notification individuelle par pli recommandé avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire et ayant droit concerné,
- L'identification des propriétaires,
- Le déroulement des permanences selon la prescription de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposés, et de ce qu'il a pu observer du déroulement de l'enquête, il apparaît au commissaire enquêteur que la procédure de cette enquête parcellaire a été menée correctement.

#### 6- CONCLUSION GENERALE

La présente enquête concernant la troisième phase d'acquisitions foncières relatives au projet d'aménagement de la ZAC « Campus Grand Parc » prescrite par l'arrêté de Madame la Préfète du Val-de-Marne, s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 31 janvier 2023 dans de bonnes conditions et sans incident.

- Le suivi de la procédure ne présente pas de remarques particulières.
- Les propriétaires ou leurs ayant droits ont été consultés,
- Les parcelles concernées par l'aménagement de la ZAC ont été clairement identifiées sur le plan parcellaire.
- Les réponses de la SADEV aux 6 observations déposées sur le registre apportent les précisions nécessaires aux questions soulevées par les propriétaires des parcelles concernées par l'acquisition foncière,

**En conséquence de quoi j'émetts AVIS FAVORABLE à la maîtrise foncière de parcelles et droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre de la réalisation de la ZAC « Campus Grand Parc » sur le territoire de la commune de Villejuif.**

Le 26 février 2023 à Charenton

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Soilly', written in a cursive style.

Nicole SOILLY