

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de**  
**Morsang-sur-Orge**  
**pour le bien situé 41 voie de Compiègne,**  
**Lots 1, 2 et 5 - cadastré section AO n°210**

N° 2200202  
Réf. DIA n°2210086

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2016, sa mise en révision le 24 novembre 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAC du PLU, correspondant à des secteurs de polarités commerciales,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n°2020-12 du Conseil municipal de la Commune en date du 15 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération n°2021-43 du Conseil municipal de la Commune en date du 22 juin 2021 instaurant un périmètre d'études et de sursis à statuer notamment sur le secteur délimité dit du « marché de la Forêt »,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-13 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 février 2021 n°2021-08 du Conseil municipal de la ville de Morsang-sur-Orge approuvant la convention cadre entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°20.161 de la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération approuvant la convention cadre entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 juin 2021 entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF délimitant notamment le périmètre « Halle de Marché – Voie de Compiègne »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Christophe BOUVET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 avril 2022 en mairie de Morsang-sur-Orge, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 41 voie de Compiègne, cadastré à Morsang-sur-Orge section AO n° 210 et formant les lots de copropriété n° 1, 2, 5, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 369 250 € (TROIS CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS), avec une commission d'agence d'un montant de 19 250 € TTC (DIX NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS) à la charge du vendeur,

Vu la délibération n°2020-12 du Conseil municipal de Morsang-sur-Orge du 10 juillet 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire en date du 13 mai 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoins, l'exercice du droit de préemption,



Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 3 juin 2022 et leur réception le 7 juin 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 7 juin 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 14 juin 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et notamment sur les parcelles AO 208, 209, 211, 212, 864 et 215 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un programme mixte de 60 logements environ et de surfaces d'activité.

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur au 43 et 51 voie de Compiègne, au sein du périmètre « Halle de Marché – voie de Compiègne » par l'EPF IF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 juin 2022,

**Considérant :**

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAC au PLU dont l'objectif est, pour ce secteur, de conserver la diversité des fonctions et de maintenir le commerce de proximité,

Considérant la mise en révision du PLU le 24 novembre 2021 et les études préalables en cours pour cette révision, notamment le changement de zonage envisagé sur l'emprise correspondant aujourd'hui au périmètre de veille EPFIF « halle de Marché – Voie de Compiègne » pour permettre la réalisation d'un projet urbain,

Considérant le dispositif de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dont Cœur d'Essonne Agglomération s'est saisi en partenariat avec les communes concernées, notamment Morsang-sur-Orge et son périmètre au sein duquel se situe le périmètre « marché de la Forêt » et par conséquent le bien objet de la DIA susvisée,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique.

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de renforcer la structure multipolaire de la commune, répondre aux besoins en logements et notamment sociaux privilégier la création d'une offre logements neufs à proximité de commerces et d'équipements.

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,



Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la requalification du marché de la Forêt et la création d'une nouvelle offre de logement en densification le long de la Voie de Compiègne présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la mise en œuvre d'un projet visant notamment le maintien des activités économique et le renouvellement urbain, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « halle de marché – Voie de Compiègne » et notamment les acquisitions des biens sis rue 43 et 51 Voie de Compiègne démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder 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 au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de requalification et densification autour du marché de la Forêt et de la voie de Compiègne,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 41 voie de Compiègne à Morsang-sur-Orge, cadastré AO n°210, comprenant les lots 1,2 et 5 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 320 000 € (TROIS CENT VINGT MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence de 19 250 € TTC (DIX NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)

**Article 2 :**

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme; ou
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**Article 3 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.



**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Christophe BOUVET adresse, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Morsang-sur-Orge,

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Versailles, Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 8 juillet 2022



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général