

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de Villiers-sur-Orge
pour le bien situé 11 rue Gabriel Péri
cadastré section AE n°213

N° **2300015**

Réf. DIA n° **091685 22 1 0054**

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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 urbain 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 juin 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UH du PLU, correspondant à une zone résidentielle à dominante d'individuel, où l'enjeu est de maintenir la forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements de sorte à répondre aux besoins locaux, ainsi qu'aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la loi SRU,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal (PLH) de Cœur d'Essonne Agglomération approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019,

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°2018-051 du Conseil municipal de la Commune de Villiers-sur-Orge en date du 20 septembre 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Villiers-sur-Orge,

Vu la délibération du 10 décembre 2021 n°B21-4-6 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villiers-sur-Orge et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n°2022-009 du Conseil municipal de la ville de Villiers-sur-Orge approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 mai 2022 entre la commune de Villiers-sur-Orge et l'EPFIF permettant à l'EPFIF d'intervenir sur la totalité du territoire communal avec l'accord de la Ville en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le PLH et aux objectifs triennaux au titre de la loi SRU,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Marie-Caroline BARRUT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 octobre 2022 en mairie de Villiers-sur-Orge, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Villiers-sur-Orge, 11 rue Gabriel Péri, cadastré section AE n°213, libre de toute occupation, moyennant le prix de 142 000 € (CENT QUARANTE DEUX MILLE EUROS) en ce compris la commission d'agence d'un montant de 8 000 €, à la charge du vendeur,

Vu la décision n°2023-003 du Maire de Villiers-sur-Orge en date du 17 janvier 2023, portant délégation à l'EPFIF de 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 visite et pièces complémentaires effectuées le 22 novembre 2022 et leur réception le 1^{er} décembre 2022,

Vu l'avis de la DNID en date du 8 décembre 2022,

Vu la visite effectuée le 19 décembre 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, une opération de 6 logements sociaux,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, visant l'enrichissement de l'offre de logements par la construction de 70 000 logements par an entre 2013 et 2030 en Ile-de-France, dont 30% de logements sociaux,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté le 20 décembre 2017, prévoyant sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, la construction de 1 350 logements par an,

Considérant les objectifs de constructions de logements exposés dans le PADD du PLU de Villiers-sur-Orge, lequel exprime l'objectif de la Ville d'adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins futurs, et notamment de prendre en compte les exigences du SDRIF, qui fixe à 230 le nombre de logements à construire entre 2013 et 2030,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Villiers-sur-Orge visent à répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la loi SRU,

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, en particulier sociaux,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 1 100 logements par an à l'échelle intercommunale,

Considérant que la convention d'intervention foncière susmentionnée permet à EPFIF d'intervenir sur la totalité du territoire communal avec l'accord de la Ville en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le PLH et aux objectifs triennaux au titre de la loi SRU,

Considérant que la Ville de Villiers-sur-Orge est favorable à l'intervention de l'EPFIF sur le bien objet de la DIA susmentionnée,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de mettre en œuvre un projet urbain présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et nécessite une maîtrise foncière préalable,

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 d'une future opération de logements, afin de répondre au besoin de réalisation de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 11 rue Gabriel Péri à Villiers-sur-Orge, cadastré AE n°213, au prix de 142 000 € (CENT QUARANTE DEUX MILLE EUROS) en ce compris la commission d'agence d'un montant de 8 000 €, à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Marie-Caroline BARRUT, 5 rue de Monseaux à Epinay-sur-Orge (91360), 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 Villiers-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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 compétent.

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

Fait à Paris, le 18 janvier 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général