

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Villiers-sur-Orge
pour le bien situé 1 route de Villebouzin
cadastré section AI n° 13**

N° 2200333

Réf. DIA n° 091 685 2210050

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 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 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 N et AU du PLU, correspondant respectivement à une zone naturelle et à une zone d'urbanisation future à vocation mixte,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 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 l'arrêté préfectoral n°425-2020 du 23 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune de Villiers-sur-Orge et transférant le droit de préemption urbain au préfet de l'Essonne,

Vu le courrier en date du 26 octobre 2022 adressé par la préfecture de l'Essonne à la commune de Villiers-sur-Orge précisant qu'en raison de sa situation majoritaire en zone N du PLU, le bien objet des présentes n'entrait pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain transféré au représentant de l'Etat en raison du constat de carence susvisé,

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 délimitant notamment le périmètre « Seigneurie », à effet d'instaurer un secteur de veille foncière en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat diversifié,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thibaut COFFIN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 septembre 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, 1 route de Villebousin, cadastré section AI n°13, libre de toute occupation, moyennant le prix de 650 000 € (SIX-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS) HT,

Vu la délibération n° 2020-14 du Conseil municipal de Villiers-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 l'arrêté n° 2022-AG009 du 19 décembre 2022 de la Mairie de Villiers-sur-Orge, portant sur la délégation de fonctions et de signature du Maire à madame Isabelle LAFAYE, 1^{re} adjointe au Maire entre le 19 décembre 2022 et le 28 décembre 2022,

Vu la décision de la 1^{re} adjointe au Maire, en date du 23 décembre 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour la partie du bien située en zone AU, 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 9 novembre 2022 et leur réception le 14 novembre 2022,

Vu la visite effectuée le 28 novembre 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Seigneurie par la Ville en vue de la réalisation des objectifs de la convention, lesquelles représentent environ 40% de la surface urbanisable,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 23 décembre 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, fixant à la commune de Villiers-sur-Orge un objectif triennal pour la période 2020-2022 de 29 logements,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, répertoriant le secteur classé en zone AU en tant que zone d'urbanisation future,

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,

Considérants 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 nombres de logements à construire entre 2013 et 2030,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant une partie de la parcelle objet de la DIA précitée en zone AU du PLU, zone d'urbanisation future à vocation mixte,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Villiers-sur-Orge sont de faire du secteur Seigneurie, pour la partie classée en zone AU, une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat diversifié, de sorte à répondre aux besoins locaux, ainsi qu'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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Villiers-sur-Orge et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Seigneurie », où se

situe le bien mentionné ci-dessus, une opération d'ensemble à vocation d'habitat diversifié, dans le cadre d'un programme prévisionnel de l'ordre de 130 à 150 logements,

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 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 partielle du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une future opération de logements sur le secteur « Seigneurie », afin de répondre au besoin de réalisation de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir l'emprise foncière classée en zone AU constituant partie du bien sis au 1 route de Villebouzin à Villiers-sur-Orge, cadastré AI n°13, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 6 864 € (SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS).

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 des conditions de la vente 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 de la partie située en zone AU ; 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Thibaut COFFIN, 1 place des Capétiens à Montlhéry, 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 23/12/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général