

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine**  
**Bièvre**  
**pour le bien formé du lot 18 de la copropriété**  
**située 50 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges**  
**cadastrée section AP n°66**

N° 2200067

**Le Directeur Général Adjoint,**

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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) de la ville de Villeneuve-Saint-Georges dont la révision a été approuvée le 28 juin 2016,

Vu le classement du bien en zone AUX1 du PLU, correspondant au centre urbain et autorisant la construction d'activités économiques,

Vu la délibération n°09.3.14 du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009 portant création d'un périmètre d'étude, au sens de l'article L111.10 du Code de l'Urbanisme, sur le secteur du centre-ville,

Vu la délibération n° 09.4.5 du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2009 approuvant le projet de requalification du centre ancien/centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges et la candidature de la ville de Villeneuve-Saint-Georges au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D.),

Vu le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dont fait partie le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges,

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 du 26 juin 2020 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 juillet 2020 du Conseil municipal de la ville de Villeneuve-Saint-Georges approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 septembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 19 novembre 2020, délimitant un périmètre de veille en complément des actions d'aménagement de l'EPA ORSA pour la requalification du centre-ville précisant l'objectif de réalisation 250 logements à réaliser avant le 31 décembre 2026 pour un budget estimatif global de 10 millions d'euros,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 mars 2021 du Conseil municipal de la ville de Villeneuve-Saint-Georges approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 mars 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 31 mai 2021,

Vu la DIA reçue le 3 décembre 2021 en mairie de Villeneuve-Saint-Georges informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien en copropriété, situé 50 rue de Paris, cadastré section AP n°66, lot 18 d'une superficie totale de 32 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de CENT TRENTE DEUX



MILLE EUROS (132 000,00€) en valeur libre, dont une commission de DOUZE MILLE EUROS (12 000 €) à la charge du Vendeur,

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges,

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 15 décembre 2020 modifiant celle du 15 juillet 2020 et déléguant à son président l'exercice du droit de préemption urbain dont l'EPT est titulaire au titre du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°D2021-3104 en date du 22 décembre 2021, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la DIA susmentionnée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, ou à ses directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2022-14 en date du 22 février 2022 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 07 janvier 2022 et leur réception le 22 février 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 07 janvier 2022 et l'acceptation du propriétaire le 21 janvier 2022,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 21 janvier 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, à savoir la requalification du centre-ville par la réalisation d'opération de logements mixte et activités,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 janvier 2022,

**Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, notamment en faveur de la densification du tissu urbain et de l'accroissement de l'offre de soin via la construction de nouveaux équipements hospitaliers,

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 d'agir en faveur du développement économique,



Considérant que dans ce contexte, la commune et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ont sollicité l'EPFIF pour une mission de veille foncière et que pour coordonner leurs actions, la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'EPF Ile-de-France et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ont signé une convention d'interventions foncières en date du 14 décembre 2020, ayant fait l'objet d'un avenant en date du 31 mai 2021,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre dit de veille foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que le bien est situé en zone UAX1 au titre du PLU, correspondant au centre urbain et autorisant la construction d'équipements d'intérêt collectif telles qu'une clinique et un hôpital de jour,

Considérant l'étude de faisabilité réalisée le 26 octobre 2021 planifiant l'extension de la clinique Boyer voisine sur les parcelles AP 66, 67 et 68, permettant de proposer une nouvelle offre de soins en hospitalisation complète ou hospitalisation de jour dans les secteurs de médecine et de soins de suite et réadaptation,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur et notamment l'acquisition des biens sis 50 rue de Paris, lots 5, 6, 7, 8, 23, cadastrés AP 66 démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA tend à poursuivre la maîtrise de l'assiette de projet qui permettrait de regrouper sur un même site géographique 2 établissements, la clinique Boyer située sur les parcelles voisines AP 54 et 74 et la clinique Villecresnes actuellement situé au 8 Boulevard Richerand, et la création de 70 lits et 55 places pour un hôpital de jour,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant à la création d'une offre de santé, 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 regrouper sur le même site 2 établissements, la clinique Boyer et la clinique Villecresnes et ainsi de pouvoir proposer une nouvelle offre de soins reposant sur un trépied : oncologie / gériatrie / nutrition, que ce soit en hospitalisation complète ou hospitalisation de jour dans les secteurs de médecine et de Soins de suite et réadaptation nécessitent 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 nouvelle polarité hospitalière à Villeneuve-Saint-Georges projetant la création de 70 lits et 55 places pour un hôpital de jour,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien en copropriété, sis 50 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges, cadastré AP n°66, lot 18, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-



dessus, au prix de SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (64 000,00€), en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur,

**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'EPPFIF 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 susvisé, 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A la SAS CBRD INVEST IMMO (Agence du marché – ARTHURIMMO), 2 rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES, en tant 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 Villeneuve-Saint-Georges.

**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 Melun.

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 Melun. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.



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 1<sup>er</sup> mars 2022



Michel GERIN  
Directeur Général Adjoint