

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation du Préfet de l'Essonne**  
**pour le bien situé 82 avenue du Général de Gaulle à Villebon-sur-Yvette**  
**Et cadastré section AC n°522**

*Décision n° 2400044*

*Réf. DIA n° 91661240004*

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

**VU** la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

**VU** les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

**VU** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2013, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

**VU** le classement du bien en zone UH du PLU, correspondant à une zone destinée à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

**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°2013-12-114 en date du 19 décembre 2013 de la commune Villebon-sur-Yvette instituant le droit de préemption urbain

**VU** l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n° 500 du 22 décembre 2023 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 2020-2022 sur la commune de Villebon-sur-Yvette et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de l'Essonne,

**VU** la délibération n° B21-1 en date du 8 avril 2021 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villebon-sur-Yvette et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération du 11 février 2021 du Conseil Municipal de la ville de Villebon-sur-Yvette approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la convention d'intervention foncière conclue le 7 mai 2021 entre la commune de Villebon-sur-Yvette et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Arnaud PAYEN, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Villebon-sur-Yvette le 11 janvier 2024, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Villebon-sur-Yvette – 82 avenue du Général de Gaulle, cadastré AC n° 522 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 550 000€ (CINQ-CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur de 27 500 € (VINGT SEPT MILLE CINQ CENT EUROS).

**VU** l'arrêté préfectoral n°120 du Préfet de l'Essonne en date du 22 mars 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien à Villebon-sur-Yvette, 82 avenue du Général de Gaulle, cadastré AC n° 522, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Villebon-sur-Yvette, le 11 janvier 2024,

**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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

**VU** la demande de pièces complémentaires effectuées le 27 février 2024 et leur réception le 8 mars 2024,

**VU** la demande de visite effectuée le 27 février 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 11 mars 2024,

**VU** l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réalisation en démolition-reconstruction de 20 logements en pension de famille,

**VU** les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 mars 2024.

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain existant et visant à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain,

**CONSIDERANT** les objectifs de développement de logements sociaux et de réponse au déficit constaté sur la commune,

**CONSIDERANT** les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

**CONSIDERANT** 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,

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

**CONSIDERANT** l'étude de capacité réalisée sur la parcelle objet de la DIA et concluant à la possibilité de réaliser en démolition-reconstruction 20 logements en pension de famille,

**CONSIDERANT** que la réalisation de l'objectif poursuivi de réaliser en démolition-reconstruction 20 logements en pension de famille présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la réalisation d'un projet en démolition-reconstruction de 20 logements en pension de famille, contribuant à la réalisation de l'obligation triennale 2023-2022 de la commune,

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet de construction neuve intégrant de la mixité social et participant à répondre au déficit de logement social de la commune.

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 82 avenue du Général de Gaulle – Villebon-sur-Yvette, cadastré AC n° 522, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 500 000€ (CINQ CENT MILLE EUROS) ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur de 27 500 € (VINGT SEPT MILLE CINQ CENT EUROS).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 29 décembre 2023.

### **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 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 :

- aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

- à Maître PAYEN Arnaud – 84 avenue Ledru Rollin, 94 170 LE PERREUX-SUR-MARNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- à Monsieur Trong NGUYEN, en tant qu'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 Villebon-sur-Yvette.

**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'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 de Versailles. 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 **27 MARS 2024**



**Gilles BOUVELOT**  
*Directeur Général*