



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 16 décembre 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2025-12-16_4217

Villeneuve-Saint-Georges - Délégation du Droit de Préemption
Urbain au bénéfice de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) et de la CDC Habitat Social

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 10 décembre 2025. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent ⁽²⁾	Mme LEYDIER ⁽¹⁾	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. SEGURA	P
Cheville-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽³⁾		-
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présente		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Cheville-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme DEFRANCE Julie	Représentée	M. DELAGE	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme LINEK	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée ⁽³⁾	M. BOURDON	-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme PECCOLO	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. AFFLATET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽²⁾		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. DEFREMONTE	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Absent		-

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente ⁽³⁾	M. LADIRE ⁽⁴⁾	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	M. SAC	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Représenté	Mme HILLION	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme VALA	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représentée	Mme SOURD	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme BOIVIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme KIROUANE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Représentée	Mme NGUYEN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Représentée	M. LERUDE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération 4188

(2) A partir de la délibération 4189

(3) Jusqu'à la délibération 4191

(4) A partir de la délibération 4192

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			100
2 sièges vacants Ivry-sur-Seine			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
4171 à 4188	68	29	97
4189 à 4191	70	28	98
4192 à 4239	67	29	96

Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) est une prérogative accordée à une collectivité publique ou à un organisme habilité qui permet d'acquérir en priorité des biens immobiliers dans un périmètre prédéfini, en se substituant à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente.

Le DPU s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L300-1 du même code.

Ces objectifs sont : Les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions des articles L.211-1 et L.211-2 du Code de l'urbanisme, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent de plein droit pour exercer le DPU. La compétence en matière de plan local d'urbanisme entraîne celle en matière de droit de préemption urbain sous réserve d'avoir un document d'urbanisme approuvé.

En outre, en application de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement mais ne peut pas être subdélégué. Le conseil municipal pourra néanmoins déléguer l'exercice à son maire sur le fondement de l'article L.2122-22 du CGCT le prévoyant expressément.

Au regard de l'enjeu de prioriser et de simplifier les acquisitions par préemption et de rationaliser les interventions foncières des différents acteurs opérationnels (communes, aménageurs, Établissement Public Foncier), il apparaît nécessaire de déléguer, pour partie, l'exercice du droit de préemption.

Dans la stricte continuité de ce qui était appliqué sur les communes de l'EPT dotées d'un document d'urbanisme avant l'arrêt et l'approbation du PLUi et sur les périmètres similaires, il est proposé que le droit de préemption urbain soit délégué sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges à :

- à la commune de Villeneuve-Saint-Georges sur le territoire communal tel que défini en annexe ;
- au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), en qualité d'opérateur foncier, sur le périmètre de la Pologne II conformément à la convention d'Action Foncière signée en 2020 entre l'EPT, le SAF'94 et la SADEV 94;
- à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA), en qualité d'aménageur, sur le périmètre de renaturation des berges de l'Yerres et de restauration de ses zones humides (phase 1) conformément à la convention de financement de la phase 1 signée en 2019 modifiée par avenants entre l'Etat, la Métropole du Grand Paris, la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'agence Eau Seine Normandie, le Syndicat Mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant des berges de l'Yerres (SyAGE), l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) et l'EPT.
- à CDC Habitat Social, en qualité de bailleur social, sur le périmètre de la copropriété des Gravières, conformément à la convention de portage foncier et immobilier signée en 2023 modifiée par avenant entre la commune de Villeneuve-Saint-Georges, CDC Habitat Social et l'EPT.

Les périmètres respectifs de délégation sont précisés à l'annexe jointe à la délibération.

Il est à préciser que l'EPT conserve l'exercice du droit de préemption sur les périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et procédera à une délégation au cas par cas conformément aux conventions et aux avenants signés avec ce dernier.

La commune restera le guichet unique de réception des Déclarations d'Intention d'Aliéner en application de l'article R.213-5 du code de l'urbanisme.



Dès lors au regard du projet d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal présenté à cette même séance et à l'instauration d'un droit de préemption urbain simple et renforcé, le Conseil territorial est invité à délibérer pour :

- déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à la commune de Villeneuve-Saint-Georges conformément au plan annexé à la présente délibération.
- déléguer l'exercice du droit de préemption urbain au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), en qualité d'opérateur foncier, sur le périmètre de la ZAC de la Pologne II conformément au plan annexé à la présente délibération.
- déléguer l'exercice du droit de préemption urbain en qualité d'aménageur à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) conformément au plan annexé à la présente délibération.
- déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à CDC Habitat Social conformément au plan annexé à la présente délibération.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/04170 du 16 novembre 2022, portant création du périmètre de zone d'aménagement différé des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges et désignant l'EPA ORSA titulaire du droit de préemption afférent.

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

- n° 2019-06-29_1544 du 29 juin 2019 approuvant la convention de financement de la phase 1 du projet de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges signée le 18 novembre 2019 ;
- n° 2019-12-21_1717 du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'action foncière pour la ZAC de la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges entre le SAF 94, la SADEV 94 et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre signé le 6 janvier 2020 ;
- n°2023-04-04_3108 du 4 avril 2023 approuvant la convention avec la commune de Villeneuve-Saint-Georges et CDC Habitat Social portant sur le portage foncier et immobilier de lots de copropriétés dans le Quartier Nord signée le 9 juin 2023 ;
- n° 2020-09-15_1891 du 15 septembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et l'EPT signée le 19 novembre 2020 ;
- n° 2021-03-16_2279 du 16 mars 2021 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre signée le 31 mai 2021 ;
- n° 2023-04-04_3118 du 04 avril 2023 abrogeant la délibération n°2017-04-15_574 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à SADEV 94 dans le périmètre de la ZAC de la Pologne et prenant acte de la substitution de l'EPT à SADEV94 dans toutes les obligations liées à la Convention d'Action Foncière tripartite "La Pologne II" à Villeneuve-Saint-Georges ;
- n°2023-06-27_3238 du 27 juin 2023 approuvant l'avenant à la convention partenariale de portage foncier et immobilier, ajoutant comme modalité d'intervention le recours au droit de préemption urbain renforcé par CDC Habitat ;

- n°2023-10-10_3327 du 10 octobre 2023 approuvant l'avenant n°1 à la convention partenariale, opérationnelle et financière du projet de renaturation des berges de l'Yerres et de restauration de ses zones humides (phase 1) à Villeneuve-Saint-Georges ;
- n° 2024-12-17_3816 du 17 décembre 2024 approuvant la convention partenariale opérationnelle et financière phase 2 du projet des Berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges ;
- n° 2021-01-26_2217 du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- n° 2024-04-02_3535 du 2 avril 2024 à propos du règlement d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- n° 2024-12-17_3823 du 17 décembre 2024 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Vu la délibération du 16 décembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du 16 décembre 2025 instaurant le droit de préemption simple et renforcé sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le plan ci annexé ;

Considérant que le droit de préemption urbain a été transféré de plein droit aux établissements publics territoriaux compétents en matière de plan local d'urbanisme ;

Considérant que l'Etablissement Public Territorial a instauré sur son territoire un droit de préemption urbain simple et renforcé ;

Considérant que le droit de préemption peut s'exercer en vue de réaliser dans l'intérêt général, des actions ou des opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ;

Considérant qu'au titre de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ;

Considérant que la commune de Villeneuve-Saint-Georges peut être délégataire du Droit de Préemption Urbain au titre des dispositions précitées ;

Considérant l'ambition de la commune de maîtriser son développement urbain en garantissant un renouvellement urbain équilibré et durable ;

Considérant que le SAF'94 et l'EPA-ORSA ont pour vocation d'accompagner les collectivités par une action foncière en amont en mobilisant les outils d'intervention foncière ainsi que les moyens juridiques et financiers adaptés et peuvent, à ce titre, être délégataire du Droit de Préemption Urbain au titre des dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que CDC Habitat Social a la faculté de procéder à du portage de lots de copropriété accompagné d'actions de gestion dans le cadre d'une politique de soutien de l'habitat privé, et peut à ce titre et en qualité de bailleur social, être délégataire du Droit de Préemption Urbain au titre des dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant les différentes conventions d'interventions foncières susvisées actant cette action foncière ;

Considérant qu'il convient donc de confier à la commune, au SAF'94 et à CDC Habitat Social la délégation du droit de préemption urbain sur les périmètres tels qu'annexés en pièce jointe ;

Considérant que la commune restera guichet unique de réception des Déclarations d'Intention d'Aliéner en application de l'article R.213-5 du code de l'urbanisme

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

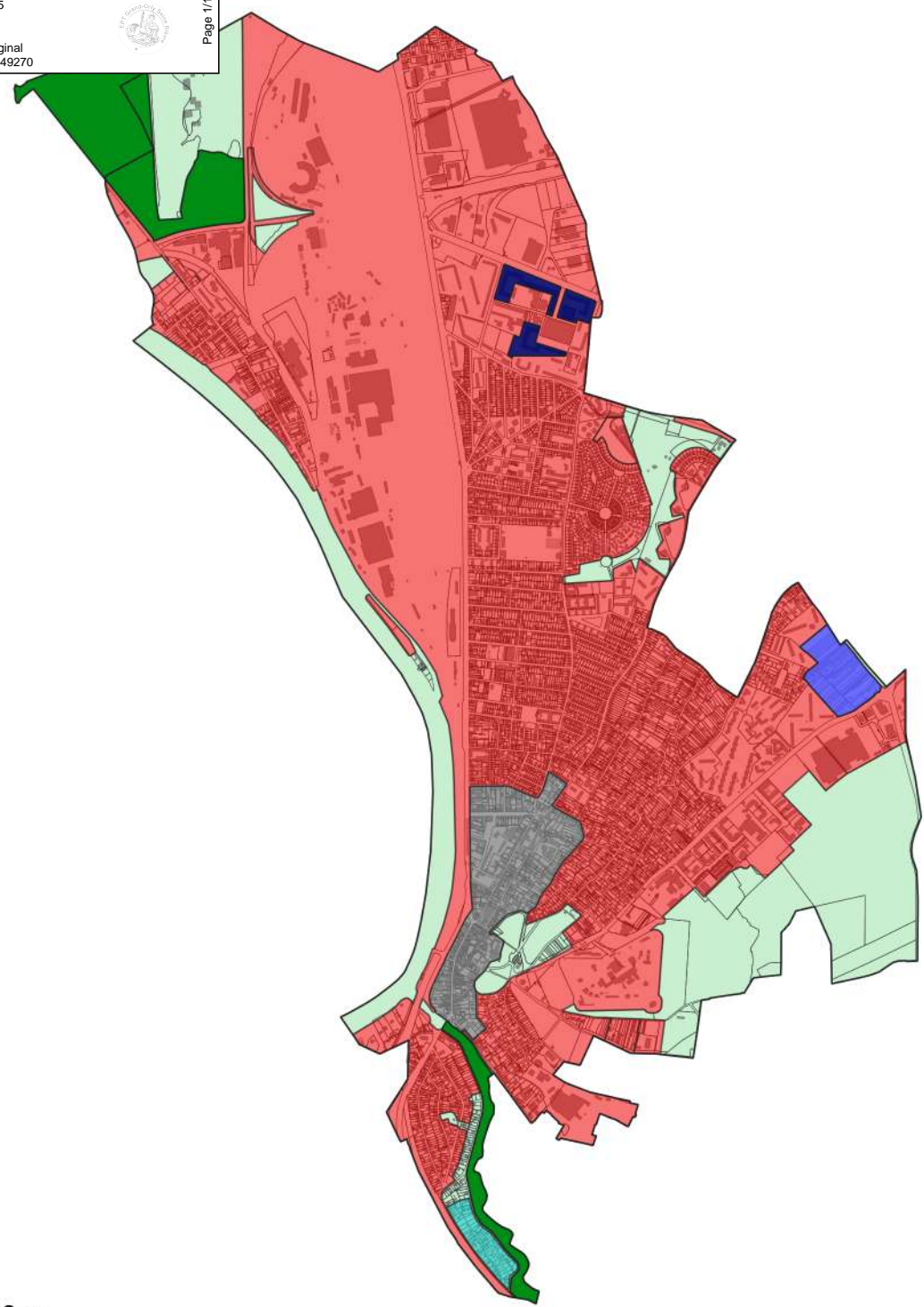
1. Délègue le droit de préemption urbain à la commune de Villeneuve-Saint-Georges sur son territoire conformément au plan annexé à la présente délibération.
2. Délègue le droit de préemption urbain au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) sur les périmètres de veille foncière définis conformément au plan annexé à la présente délibération.
3. Délègue le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA), en qualité d'aménageur, sur le périmètre des berges de l'Yerres conformément au plan annexé à la présente délibération.
4. Délègue le droit de préemption urbain à CDC Habitat social sur le périmètre de la copropriété des Gravières conformément au plan annexé à la présente délibération.
5. Précise que l'exercice du droit de préemption urbain est conservé par l'EPT sur les autres secteurs de la commune conformément au plan annexé à la présente délibération.
6. Précise que l'exercice du droit de préemption urbain sera délégué au cas par cas notamment sur les périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).
7. Précise que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'EPT : www.grandorlyseinebievre.fr
8. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
 - Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Georges,
 - Madame la Directrice du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) ;
 - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
 - Monsieur le directeur général de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) ;
 - Madame le Président du Directoire de CDC Habitat Social ;
 - Madame la Directrice de l'Unité Départementale du Val-de-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports Ile-de-France.
 - Monsieur le Directeur Général l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ;
9. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil Territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
10. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

A Vitry-sur-Seine, le 19 décembre 2025
Le Président
Michel LEPRETRE



Délégation du DPU sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges



Délégation du DPU

- EPT Titulaire sans délégation
- Délégation Commune
- Délégation SAF 94
- Délégation CDC Habitat

- Droit de Préemption :
Espaces Naturels Sensibles
- ZAD Berges de l'Yerres :
Délégation à l'EPA-ORSA

Zones non soumises au DPU

Cadastre Villeneuve-Saint-Georges

batis_cadastre

- Dur
- Léger

Fond de plan Cadastre

0 500 1000 m

Date : 01/10/2025

Auteur : MB