

**Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine**

Affaire suivie par : Sébastien SIX

.....

Décision N° 23-001

Relative à l'acquisition par voie de préemption du bien cadastré section AR numéro 74 sis 86  
chemin des pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges

.....

**Le Directeur général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA),

Vu l'arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 27 octobre 2021, M. Frédéric MOULIN est nommé directeur général délégué de l'établissement public Grand Paris Aménagement, directeur général de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont, à compter du 8 novembre 2021.

Vu la délibération n° CA 47-2020-02 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA du 31 juillet 2020 autorisant le Directeur Général à exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire ;

Vu la Directive européenne N ° 910/2014 en date du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques ;

Vu la délibération n°17-04-12\_572 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 instaurant un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges,

Vu la délibération n° 2020-12-15\_2187 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 15 décembre 2020, délégrant partiellement à l'EPA ORSA le DPU s'agissant du périmètre hors ENS de la phase 1 du projet de renaturation des berges de l'Yerres »,

Vu le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain et Renforcé ainsi mis à jour par la délibération de délégation partielle du DPU annexée au dossier de PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Georges conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme,

Vu la convention partenariale opérationnelle et financière de renaturation des berges de l'Yerres et restauration de ses zones humides signée le 18 novembre 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise par la SNC FONCIERE SEBASTOPOL en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 janvier 2023 en Mairie de Villeneuve-Saint-Georges, informant Monsieur le Maire de la vente du bien, sis 86 chemin des pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges (94090),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°94 078 23 00017 reçue en Mairie de Villeneuve-Saint-Georges en date du 20 janvier 2023, portant sur un bien cadastré AR 74 sis 86 chemin des pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, constitué d'un pavillon d'habitation sur un terrain d'une surface de 398 m<sup>2</sup>, pour un montant de 200 000 EUROS (DEUX CENT MILLE EUROS), appartenant à la SNC FONCIERE SEBASTOPOL,

Vu l'arrêté municipal n°2021-A-82 du 21 décembre 2021 portant déclaration de mise en sécurité en procédure d'urgence (article L. 511-19 et suivant du code de la construction et de l'habitation) sur la maison cadastré AR 74, sise 86 chemin des pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges,

Vu le courrier signifié par exploit d'huissier au nom de l'EPA ORSA le 18 mars 2023 sollicitant une demande unique de documents et de visite conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme.

Vu le courrier de réponse de de la SNC FONCIERE SEBASTOPOLE en date du 27 mars 2023 communiquant des pièces complémentaires et refusant par mesure de sécurité la visite du bien.

Vu l'avis du Domaine n°2023-94078-27263 en date du 14 avril 2023 portant sur la détermination de la valeur vénale du bien cadastré AR n°74 sis 86 chemin des pêcheurs.

Considérant que la parcelle AR 74 se situe au sein du périmètre phase 1 objet de la convention partenariale opérationnelle et financière de renaturation des berges de l'Yerres et restauration de ses zones humides

Considérant qu'au sein de ce périmètre, l'EPA ORSA a pour mission d'assurer le portage immobilier des parcelles et lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain, soit par voie amiable,

Considérant l'état de dégradation du bien, combiné au risque élevé d'inondation pour les occupants,

Considérant le risque avéré de développement de marchands de sommeil dans le quartier,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour permettre la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges

**Décide :**

**Article 1 :**

D'exercer ce droit de préemption délégué par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, conformément au code de l'urbanisme

**Article 2 :**

**De procéder à l'acquisition par voie de préemption de la parcelle cadastrée AR 74 d'une superficie de 398 m<sup>2</sup>, sise 86 chemin des pêcheurs, à Villeneuve-Saint-Georges, sur laquelle est édifié un pavillon d'habitation, appartenant à la SOCIETE AU NOM COLLECTIF (SNC) FONCIERE SEBASTOPOL, au prix de 125 000 EUROS (CENT VINGT CINQ MILLE EUROS), libre de toute occupation et toutes indemnités comprises.**

**Article 3 :**

La présente décision est publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de l'EPA ORSA en vertu de l'article R 321-12 du Code de l'urbanisme.

**Article 4 :**

Conformément aux articles R215-9 et R213-10 du code de l'urbanisme, la présente décision sera signifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à l'attention du propriétaire vendeur ainsi que de l'acquéreur évincé.

Les vendeurs disposent d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPA ORSA :

- a) Soit qu'ils acceptent le prix,
- b) Soit qu'ils maintiennent le prix ou l'estimation figurant dans leur déclaration et acceptent que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- c) Soit qu'ils renoncent à l'aliénation.

Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

**Article 5 :**

De préciser qu'en cas d'accord sur le prix, un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision conformément aux articles R215-19 et R213-12 du code de l'urbanisme.

**Article 6 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Villeneuve-Saint-Georges.

**Article 7 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification, signification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Melun.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPA Orly Rungis Seine Amont. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPA Orly Rungis Seine Amont, 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. L'absence de réponse de l'EPA Orly Rungis Seine Amont dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

**Frédéric MOULIN**  
**Directeur Général de l'EPA ORSA**