

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de MONTEREAU-FAULT-YONNE
pour le bien situé 48 Rue Jean Jaurès
cadastré section AP n°561

Décision n° 2300157

Le Directeur Général,

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 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 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, prévoyant 6 270 logements sur sa durée pour les EPCI franciliens hors Métropole du Grand Paris et hors unité urbaine de Paris,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 269/2007 le 17 décembre 2007, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ; modifié par la délibération n°197/2008 du 15 septembre 2008 et par la délibération n° D-118-2018 du 09 juillet 2018,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à la ville basse historique et destinée à être densifiée,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de 2017-2023 de la Communauté de Communes du Pays de Montereau arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 9 Octobre 2017,

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° D-20-2017 du 30 janvier 2017 instituant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° D-120-2017 du Conseil municipal de Montereau-Fault-Yonne, du 01 juillet 2017 portant délégation de compétences au Maire dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Montereau-Fault-Yonne et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 décembre 2019 du Conseil municipal de la ville de Montereau-Fault-Yonne approuvant la convention cadre entre la ville de Montereau-Fault-Yonne et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 décembre 2019 entre la commune de Montereau-Fault-Yonne et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière dit « Cœur de Ville »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Clothilde CHALUT-NATAL, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 juin 2023 en mairie de Montereau-Fault-Yonne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé au 48 Rue Jean Jaurès, cadastré AP n° 561, dans l'état d'occupation mentionné dans la DIA, moyennant le prix de 295 000 € (DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence d'un montant de 19 050 € TTC (DIX NEUF MILLE CINQUANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge du vendeur,

Vu la décision du Maire en date du 6 juillet 2023, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de faisabilité réalisée en février 2022 concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AP 270, AP 271, AP 272, AP 273 et AP 562, comprises dans le périmètre de veille « Cœur de Ville », un projet de l'ordre de 20 logements,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par la Ville de Montereau des biens situés au 46 rue Jean Jaurès et 6 rue du docteur Arthur Petit, et l'acquisition réalisée par l'EPFIF du bien situé au 44 rue Jean Jaurès, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 juillet 2023,

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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de répondre aux objectifs de mixité sociale (locatif social, locatif privé, accession sociale, accession libre) et de favoriser le parcours résidentiel des ménages et que le PLH susmentionné exprime l'objectif de réalisation de 1 014 logements sur sa durée, ainsi que la lutte contre l'habitat dégradé notamment en centre-ville,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle AP n°561 en zone UAa, correspondant à la Ville Basse historique et ayant vocation à favoriser le renouvellement urbain et les mutations de propriétés pour du logement,

Considérant la localisation du bien objet de la DIA susvisée en périmètre Action Cœur de Ville, instauré dans le cadre de la convention cadre pluriannuelle conclue le 9 octobre 2018 sur la commune de Montereau-Fault-Yonne visant des objectifs en matière d'habitat,

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 et en particulier de logements sociaux,

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Montereau-Fault-Yonne et l'EPFIF visant à accompagner la Ville notamment dans sa politique de restructuration de l'habitat,

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 le bien objet de la DIA susvisée est susceptible de participer au développement d'une opération de l'ordre de 20 logements sociaux sur l'emprise des parcelles cadastrées AP 270, 271, 272, 273, 562 et 561, conforme aux objectifs de production de logements et de résorption de l'habitat dégradé du centre-ville historique de Montereau-Fault-Yonne,

Considérant que la Ville est déjà propriétaire des parcelles voisines situées au n°46 de la Rue Jean Jaurès, et 6 rue du docteur Arthur Petit,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Cœur de Ville » et notamment l'acquisition du bien sis 44 rue Jean Jaurès démontre la réalité du projet,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de l'ordre de 20 logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

6

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'un projet de 20 logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 48 Rue Jean Jaurès à Montereau-Fault-Yonne, cadastré AP n°561, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence de 19 050 € TTC (DIX NEUF MILLE CINQUANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES).

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître CHALUT-NATAL Clothilde, domiciliée au 1 Chemin des Impressionnistes 77250 MORET-LOING-ET-ORVANNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux occupants.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE.

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

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 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 26 juillet 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général