

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Montgeron
pour le bien situé 51 route de Corbeil
cadastré section AW n° 161

N° 2300164

Réf. DIA n° 091421 23 10115

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3/11/2016, modifié les 21/12/2017, 21/11/2019 et 8/07/2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UEa du PLU, correspondant à une zone de centralité secondaire à conforter route de Corbeil où les implantations forment des fronts urbains discontinus et où des opérations de restructuration pourraient contribuer à l'amélioration des paysages urbains,

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 Conseil municipal de la Commune de Montgeron en date du 30 janvier 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Montgeron en date du 17 janvier 1996 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2-19 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Montgeron, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 juillet 2022 n° 22/45 du Conseil municipal de la ville de Montgeron approuvant la convention cadre entre la ville, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 juin 2022 n° 2022-038 de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine approuvant la convention cadre entre la ville, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 27 octobre 2022 entre la commune de Montgeron, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'EPFIF délimitant notamment le périmètre « Route de Corbeil – Maîtrise » et précisant l'objectif de réalisation d'environ 200 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Christelle CLERGET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 avril 2023 en mairie de Montgeron, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Montgeron, 51 route de Corbeil, cadastré section AW n° 161, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS TTC (660 000 € TTC),

Vu la délibération n° 22/37 en date du 4 juillet 2022 du Conseil municipal de Montgeron autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n° 23/098 en date du 2 juin 2023, portant délégation à l'EPFIF 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 13 juin 2023 et leur réception le 28 juin 2023,

Vu la demande de visite effectuée le 13 juin 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 28 juin 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, environ 200 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Route de Corbeil -Maîtrise » 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 18 juillet 2023,

Considérant :

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 et l'obligation de réaliser les objectifs triennaux 2023-2025 fixés à 193 logements locatifs sociaux pour la commune de Montgeron,

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

Considérant 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,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel de construction de 650 logements à l'échelle de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine,

Considérant l'objectif de la ville Montgeron à répondre aux besoins des habitants en produisant des logements diversifiés et notamment des logements adaptés exposé dans le PADD du PLU de Montgeron,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UEa au PLU correspondant à une « centralité secondaire à conforter » et ayant vocation à accueillir des « opérations de restructuration qui pourraient contribuer à l'amélioration des paysages urbains »,

Considérant que cette parcelle se situe route de Corbeil, axe structurant de la commune de Montgeron, dans un secteur à forts enjeux urbains,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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 que le PADD visé ci-dessus exprime l'orientation de la Ville de « répondre aux besoins des habitants de Montgeron pour accompagner leur parcours résidentiel tout au long de la vie, en diversifiant l'offre de logements »,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Montgeron, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Route de Corbeil - Maîtrise », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'environ 200 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain visant à la réalisation de logements dont des logements locatifs sociaux 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 au renouvellement urbain et au renforcement du parc de logements sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Route de Corbeil – Maîtrise » et notamment les acquisitions des biens sis 1 rue du Nouzet, 3 rue du Nouzet et 55 route de Corbeil démontrent la réalité du projet,

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'environ 200 logements dont 25% au moins de logements locatifs sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien sis 51 route de Corbeil à Montgeron, cadastré section AW n° 161, soit au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS TTC (660 000 € TTC).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.



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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou par remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Christelle CLERGET, 19 rue de la Gare – 91 800 BRUNOY, notaire en tant que notaire et 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 Montgeron.

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

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 20 juillet 2023.



Gilles BOUVELOT
Directeur Général