

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la commune de Melun**  
**pour le bien sis 19 rue Gaillardon et 1 rue Fréteau de Pény, MELUN (77000)**  
**cadastéré section AR 527-528 – Lot n°1 et n°3**

N° 2100040

DIA reçue en mairie le 20 octobre 2020

**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 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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de MELUN approuvé par le Conseil Municipal le 5 septembre 2013,

Vu la délibération du conseil municipal du 6 février 2020 instaurant le périmètre d'études sise 15 rue Gaillardon et ses alentours comprenant les parcelles AR 527-528,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,



Vu la délibération du Conseil Municipal n° 87.6.35.195 en date du 27 novembre 1987 confirmant le maintien du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées au Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2006.12.11.263 en date du 14 décembre 2006 portant extension du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées au Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2011.02.4.4 en date du 10 février 2011 portant institution du droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire communal,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 26 octobre 2020 entre la commune de Melun, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue 20 octobre 2020 en mairie de MELUN, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, de céder les lots de copropriété n° 1 et n°3 situé 19 rue Gaillardon et 1 rue Fréteau de Pény 77000 Melun, cadastré section AR 2527-528 au prix de 380 000 € (TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS) en valeur libre,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2020.07.5.60 en date du 4 juillet 2020 de la commune de Melun 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 de Melun n° 2021.12 en date du 25/02/2021 déléguant le droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de l'EPFIF pour le bien sis 19 rue Gaillardon 77000 MELUN cadastré AR 527.

Vu la décision du Maire de Melun n° 2021.13 en date du 25/02/2021 déléguant le droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de l'EPFIF pour le bien sis 1 rue Fréteau de Pény 77000 MELUN cadastré AR 528.

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la visite réalisée le 23 décembre 2020,

Vu la demande de pièces complémentaires et leur réception le 4 février 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date 19 janvier 2021.



**CONSIDERANT** les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

**CONSIDERANT** que le programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements diversifiés,

**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** 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 les lots objet de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention foncière dit « Gaillardon » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient pour réaliser la maîtrise foncière en anticipation d'une opération d'aménagement d'ensemble de requalification de l'habitat,

**CONSIDERANT** l'étude de capacité réalisée par Habitat 77 le 3 décembre 2020 concluant à la possibilité de réaliser sur les parcelles AR 257 et AR 528 susmentionnée environ vingt logements,

**CONSIDERANT** les acquisitions en cours de l'EPFIF sur le périmètre d'étude Gaillardon incluant la copropriété sise 15 Gaillardon,

**CONSIDERANT** que l'acquisition des lots n° 1 et n° 3 situés 19 rue Gaillardon et 1 rue Fréteau de Pény 77000 MELUN, objet de la DIA susvisée, présente un enjeu important en terme de requalification urbaine et de programmation en étant située au sein du périmètre dit « Gaillardon ».

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

De proposer d'acquérir les lots de copropriété n° 1 et n° 3 situé 19 rue Gaillardon et 1 rue Fréteau de Pény, 77000 MELUN, cadastré section AR 257 et AR 528, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)** en valeur libre.

### **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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Isabelle ALBERT, 1 rue Saint-Sauveur 77000 MELUN, 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 MELUN.

**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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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 1<sup>er</sup> mars 2021

  
**Gilles BOUVELOT,**  
Directeur Général