**DECISION**
**Exercice du droit de préemption urbain**
**par délégation de la commune de MONTESSON**
**pour le bien situé 36 rue Pierre Louis Guyard à MONTESSON**
**cadastré section AV 484**

**N° 2200026**
**Réf. DIA n°078 418 21 G0454**

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 lui 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 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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montesson révisé et approuvé le 20 juillet 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone U-cv du PLU, correspondant au centre-ville et ses abords immédiats, et à destination d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités, équipements),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Village » destinée à valoriser et dynamiser le cœur du village de Montesson,

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°12-104 du Conseil Municipal de Montesson en date du 20 décembre 2012 portant institution du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Vu la délibération n° 21-60 du Conseil municipal de Montesson en date du 17 mai 2021 approuvant les périmètres modifiés du droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future telles que définies au Plan Local d'Urbanisme en vigueur à l'exception des zones d'aménagement différé,

Vu les délibérations n°20-87 et 21-5 du Conseil Municipal, en date du 14 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant création et adaptation d'un périmètre d'étude sur les secteurs comprenant le centre-ville de Montesson et les abords des avenues Paul Doumer et Aristide Briant,

Vu le protocole de prévention carence signé par la commune de Montesson avec le Conseil Départemental des Yvelines en date du 10 juin 2020,

Vu les délibérations n°18-74, 19-56 et 21-59, respectivement en date du 4 octobre 2018, 27 juin 2019 et 17 mai 2021 du Conseil municipal de Montesson approuvant la convention d'intervention foncière et ses avenants n°1 et 2 entre la commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu les délibérations n°B18-4-11, n°B19-2-A31 et n°B21-2-A30 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, respectivement en date du 5 octobre 2018, du 20 juin 2019 et du 10 juin 2021, approuvant la convention d'intervention foncière et ses avenants n°1 et 2 entre la commune de Montesson et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 novembre 2018 entre la commune de Montesson et l'EPFIF, et ses avenants n°1 et 2 signés respectivement le 1er juillet 2019 et le 29 juin 2021,

Vu le périmètre de maîtrise foncière intitulé « Angle sud Voillereau et 36 Guyard » institué dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signé le 29 juin 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Bruno Hardy, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 novembre 2021 en mairie de Montesson, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Montesson – 36 rue Pierre Louis Guyard, cadastré à Montesson section AV n°484 , libre de toute occupation, moyennant le prix de **UN MILLION CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (1 194 000€)** , en ce non compris la commission du notaire d'un montant de **CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51 000,00€)** TTC à la charge de l'acquéreur

Vu la délibération n°21-56 du Conseil municipal du 17 mai 2021, portant délégation de compétence au Maire d'exercer le droit de préemption définis par le code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien, et l'autorisant à le déléguer notamment à l'EPFIF dans le cadre des conventions passées ou à venir entre lui et la ville,

Vu la décision n° 21-96 du Maire de Montesson en date du 6 décembre 2021, déléguant 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 délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires reçue le 15 décembre 2021 par le propriétaire, leur mandataire et le notaire mentionné ci-dessus et la réception desdites pièces le 22 décembre 2021,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et à leur mandataire mentionné ci-dessus, réceptionnée le 15 décembre 2021, à laquelle ils ont répondu le 22 décembre 2021, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de ladite visite, le 3 janvier 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 janvier 2022,

**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 notamment les objectifs triennaux 2020-2022 de réalisation de 213 logements sociaux dévolus à la commune de Montesson,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel de construction de 1800 logements sur le territoire de la Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine,

Considérant que le PADD exprime l'objectif de la Ville de poursuivre l'action engagée depuis plusieurs années en faveur de la construction de logements et d'une diversification de l'habitat afin de respecter l'objectif de mixité sociale imposé par l'Etat,

Considérant qu'un des enjeux du PLU de la commune de Montesson dans ce quartier implique une évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone U-cv correspondant au centre-ville et ses abords immédiats, et à destination d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités, équipements),

Considérant le périmètre d'étude sur les secteurs comprenant le centre-ville de Montesson et les abords des avenues Paul Doumer et Aristide Briant, approuvé le 14 décembre 2020 et modifié le 8 février 2021, ayant vocation de doter la commune d'analyses urbaines permettant de définir au mieux l'évolution et la composition de son cœur de ville,

Considérant la convention PRIOR'Yvelines, approuvée le 13 décembre 2021 par le Conseil Municipal de Montesson et le 17 décembre 2021 par le Conseil Départemental des Yvelines, démontrant les objectifs poursuivis par la commune en vue de la production d'une offre diversifiée de logements favorisant le parcours résidentiel des Montessonnais,

Considérant le protocole de prévention carence signée par la commune de Montesson avec le Conseil Départemental des Yvelines en date du 10 juin 2020 signifiant l'engagement de la commune de mettre en œuvre une politique active de développement du logement locatif social sur son territoire,

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 le programme global de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville de Montesson et l'EPFIF visant à réaliser la construction d'environ 145 logements dont au minimum 40 % de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi par la convention d'Intervention foncière conclue avec l'EPFIF, à savoir la création d'un ensemble de logements dont 40% de logements sociaux contribue à la réalisation de la politique locale de l'habitat et présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière « Angle sud Voillereau et 36 Guyard » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 de l'opération identifiée « Angle Sud Voillereau et 36 Guyard »,

**Décide :**

**PREEMPTION AU PRIX**

**Article 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 36 rue Pierre Louis Guyard - MONTESSON, cadastré section AV n° 484, au prix d'UN MILLION CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (1 194 000 €), en ce non compris la commission du notaire d'un montant de CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51 000 €) à la charge de l'acquéreur.

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Bruno HARDY, 84 rue Marcel Tribut à Tours en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, SARL FINANCIERE D L, 22 rue Louis de Cosse Brissac à Neauphle-Le-Château (78), 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 Montesson

**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'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 de Versailles. 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 25/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général