

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Préfecture de l'Essonne**  
**pour le bien situé 1 rue des Ponts**  
**cadastré section I n° 264**

N° 2300095  
Réf. DIA n° 23-01

**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 fonciers 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 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) de la commune de Morigny-Champigny, approuvé le 27 septembre 2012, modifié les 29 juin 2016 et 23 novembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCB du PLU, correspondant au centre bourg ancien destiné à une densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions,

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° 2018-03-03 du Conseil municipal de la Commune en date du 26 mars 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par le PLU,

Vu l'arrêté préfectoral n° 421-2020-DDT-SHRU du 23 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 sur la commune de Morigny-Champigny et transférant le droit de préemption urbain au préfet de l'Essonne

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

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B 17-5-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Morigny-Champigny et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2017 n° 2017-12-11 du Conseil municipal de la ville de Morigny-Champigny approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Morigny-Champigny et l'EPFIF prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu l'avenant en date du 04 juillet 2019, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu l'avenant en date du 16 décembre 2021, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 janvier 2023 en mairie de Morigny-Champigny, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Morigny-Champigny – 1 rue des Ponts, cadastré à Morigny-Champigny section I n° 264, libre de toute occupation, moyennant le prix de **TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (390 000 €)**,

Vu l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n° 139 du 31 mars 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 20 janvier 2023 en mairie de Morigny-Champigny, portant sur le bien situé 1, rue des Ponts, cadastré section I n° 264,



Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPIFIF 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 effectuée par le préfet de l'Essonne le 2 mars 2023 et leur réception le 7 mars 2023,

Vu la demande de visite adressée par le préfet de l'Essonne aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus, le 2 mars 2023 et la visite du bien effectuée le 17 mars 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée par un bailleur social sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser une opération de 6 logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 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 d'obligation de réaliser les objectifs triennaux,

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 la production de 240 logements par an sur la communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne,

Considérant l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de mixité sociale et générationnelle renforcée » exposé dans le PADD du PLU de Morigny-Champigny,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCB au PLU,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

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'EPIFIF 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'objectif de la Ville de « développer une offre diversifiée de logements », 

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Morigny-Champigny et l'EPPFIF visant à réaliser sur les terrains portés par l'EPPFIF des programmes de logements comportant 35 logements par hectare dont au minimum 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir 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 à répondre aux objectifs triennaux fixés par le conseil municipal conformément au premier alinéa de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPPFIF 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 6 logements locatifs sociaux,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien situé 1 RUE DES PONTS – MORIGNY-CHAMPIGNY, cadastré section I n° 264 au prix de **DEUX CENT QUATRE VING DIX MILLE EUROS (290 000€)**.

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

**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'EPPFIF 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 susvisés, 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, 40 rue Louis Moreau – 91 150 Etampes, 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 Morigny-Champigny

**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 compétent.

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 compétent. 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 13 avril 2023



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général