

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation du préfet  
de l'Essonne  
pour le bien  
situé 28 route de Corbeil  
cadastré section AX n° 218**

N° 2500035

Réf. DIA : 091 191 25 10007

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future de la Commune de Montgeron en date du 30 janvier 1987 ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la commune de Montgeron au titre de la période triennale 2020-2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 210 alinéa 2 du code de l'urbanisme déléguant le droit de préemption à l'EPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n°160 en date du 9 avril 2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Montgeron ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Montgeron et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine en date du 27 octobre 2022 , modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 26 décembre 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Judith LERMAN notaire
- reçue à la mairie de Montgeron le 10 janvier 2025
- portant sur le bien situé 28 route de Corbeil à Montgeron soit sur la parcelle cadastrée section AX numéro 218 correspondant à un immeuble occupé
- pour un montant de QUATRE CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE TROIS CENTS euros (494 300 €)
- indiquant, en sus du montant de la cession, une commission d'agence de VINGT DEUX MILLE SEPT CENTS euros TTC (22 700 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UEa du PLU destinée 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 à l'amélioration des paysages urbains,

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 01 mars 2025

Vu la réception desdits documents le 12 mars 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 01 mars 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 04 mars 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 14 mars 2025

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien concerné est situé dans le périmètre d'un projet de restructuration dit "du quartier de la Glacière", une fois acquis, le bien fera l'objet d'une démolition et son emprise ainsi que les emprises des parcelles avoisinantes serviront à la construction d'un programme global de logements neufs et de logements sociaux. Cette opération fait partie du programme de l'opération d'aménagement ci-après décrite.

L'opération consiste en la réalisation d'un ensemble d'environ 200 logements dont au moins 30% de logements sociaux au titre de la carence communale.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

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,

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

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,

L'objectif de la commune de Montgeron de répondre aux besoins des habitants en produisant des logements diversifiés et notamment des logements adaptés avec l'orientation 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" exposé dans le PADD du PLU de Montgeron,

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",

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

Le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-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,

Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

La parcelle située dans le secteur "Route de Corbeil - Veille" et jouxtant du secteur "Route de Corbeil - Maîtrise" au titre de la convention d'intervention foncière signée entre la ville de Montgeron, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'EPFIF, participera à répondre au programme inscrit d'environ 200 logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux,

Compte-tenu de l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence, impose que dans toute opération de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, "au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5, hors logement financés avec un prêt locatif social", le programme prévisionnel initial de logements sociaux sera majoré de 25 % à 30 %,

Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

La parcelle située dans le secteur "Route de Corbeil - Veille" et en continuité du secteur "Route de Corbeil - Maîtrise" au titre de la convention d'intervention foncière signée entre la ville de Montgeron, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'EPFIF, participera à répondre au programme inscrit d'environ 200 logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux,

Les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein du secteur "Route de Corbeil - Maîtrise" et notamment les acquisitions des biens sis 1 rue du Nouzet, 3 rue du Nouzet, 51 route de Corbeil, 53 route de Corbeil et 55 route de Corbeil,

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,

Cette opération d'aménagement visant au renouvellement urbain et au renforcement du parc de logements sociaux, nécessite une maîtrise foncière préalable,

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,

Dans ces conditions la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'environ 200 logements dont 30% au moins de logements locatifs sociaux,

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

#### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 28 route de Corbeil cadastré section AX n° 218

Soit au prix de 395 000 € - TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

#### **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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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**

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

### **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

### **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général