

Décision de la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France

N°2024-20

Portant exercice du droit de préemption urbain renforcé

VU les articles L211-2, L211-4, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, D213-13-1 et suivants, L210-1, L300-1, L324-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional et approuvé par le préfet de région le 4 février 2020 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Montargois en Gâtinais approuvé par délibération du 1^{er} juin 2017 du Syndicat mixte de gestion du SCOT du Montargois en Gâtinais ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) de l'Agglomération Montargoise et rives du Loing dont la dernière procédure a été arrêtée le 08 mars 2024 ;

VU les statuts de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment son article II-4.2 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n° 4a en date du 24 novembre 2016 portant nomination de la directrice ;

VU le Programme pluriannuel d'intervention approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France en date du 2 février 2024 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°15 en date du 21 novembre 2019 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'Établissement pourrait être titulaire ou délégataire ;

VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°18-091 en date du 28 septembre 2018 approuvant la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Montargis ;

VU la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Montargis signée le 12 octobre 2018 ;

VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°19-026 en date du 8 avril 2019 portant notamment demande d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°8 en date du 21 mai 2019 approuvant le projet communal ;

VU la convention cadre d'intervention entre la Commune de MONTARGIS et l'EPFLI Foncier Cœur de France signée le 5 juillet 2019 ;

VU la convention de portage foncier en date du 10 juillet 2019 ;

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 21 novembre 2019 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les six secteurs concernés par l'opération de réhabilitation de la rue du Général Leclerc dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », dans les formes prescrites par les articles R211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et le déléguant à l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 16 avril 2020 portant homologation de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » en convention « d'opération de revitalisation du territoire » de la ville de Montargis ;

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 17 novembre 2020 confirmant l'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) ;

VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°21-052 en date du 12 juillet 2021 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur un périmètre étendu dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc ;

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 28 septembre 2021 portant extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur les nouveaux secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » et le déléguant à l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°22-040 du 28 mars 2022 approuvant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur un périmètre élargi et le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°3 en date du 6 mai 2022 approuvant le périmètre élargi et le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) ;

VU la délibération n°23/071 du Conseil municipal de MONTARGIS en date du 18 septembre 2023 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur un périmètre élargi de l'opération de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords aux mêmes conditions que celles définies aux conventions initiales ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°10 en date du 6 octobre 2023 approuvant le périmètre élargi de l'opération de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords ;

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 5 décembre 2023 portant extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur le nouveau secteur concerné par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » et le déléguant à l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2023 déclarant d'utilité publique la constitution d'une réserve foncière relative au projet de revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc et de ses abords sur le territoire de la commune de MONTARGIS ;

VU les études menées par l'Atelier de l'Ourcq et l'agence Cyril BOUCAUD dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville et notamment de la rue du Général Leclerc ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens sis 59 rue du Général Leclerc – 18 rue du Dévidet à MONTARGIS et cadastrés section AN numéro 110, reçue en mairie de MONTARGIS par le biais du guichet numérique des autorisations d'urbanisme le 16 février 2024, enregistrée sous le numéro 24/18 ;

VU la demande de documents adressée au mandataire du propriétaire, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, en date du 4 mars 2024, distribuée par lettre recommandée avec accusé de réception le 7 mars 2024 ;

VU le courriel du mandataire du propriétaire en date du 9 mars 2024 portant communication des documents demandés ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des biens objets de la DIA précitée en date du 23 février 2024 ;

VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 29 mars 2023 ;

CONSIDERANT les dispositions du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Région Centre-Val de Loire identifiant la commune de MONTARGIS comme un pôle de rayonnement régional, prévoyant de privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres villes notamment dans le cas des communes lauréates du programme « Actions Cœur de Ville », encourageant la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux et la définition d'une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant ;

CONSIDERANT les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Montargois en Gâtinais de pérennisation de l'attractivité commerciale du cœur d'agglomération et de favorisation de l'accueil de population dans le cœur de ville en le densifiant et en encourageant notamment les réhabilitations tout en développant une mixité urbaine et fonctionnelle maximale ;

CONSIDERANT les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) de l'Agglomération Montargoise et rives du Loing de renforcement du cœur d'agglomération, de densification dans les zones urbanisées, de construction d'une politique de développement de l'habitat, durable et attractive notamment grâce à une reconquête du tissu urbanisé et de consolidation du réseau de commerces et de services en confortant une offre commerciale hiérarchisée ;

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLUiHD classant les parcelles précitées en zone Ua1, qui correspond à la zone urbaine du centre historique de MONTARGIS ;

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention fixe comme objectif à l'EPFLI Foncier Cœur de France de permettre la réalisation de projets urbains de grande envergure, notamment dans le cadre du renouvellement urbain et des programmes nationaux de revitalisation ;

CONSIDERANT que la commune de MONTARGIS est bénéficiaire du programme « Action Cœur de ville » ayant pour objectif, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement des villes bénéficiaires, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville » ;

CONSIDERANT que l'action prioritaire n°1 de la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Montargis est la réhabilitation de la rue du Général Leclerc (logements + commerces + autres activités économiques) au vu de la nécessité de réhabiliter une rue à forte vacance de logements et de commerces, de l'objectif de création de nouvelles cellules commerciales de tailles plus importantes que dans le reste du centre-ville, et de redéploiement

de l'activité commerciale sur un linéaire plus harmonieux facilitant une diversité des accès au centre-ville ;

CONSIDERANT que pour permettre la mise en œuvre de ce projet urbain l'EPFLI Foncier Cœur de France a engagé dès 2019 la constitution d'une réserve foncière en procédant aux acquisitions foncières nécessaires sur le périmètre de l'opération, et qu'il a fait à ce jour 51 acquisitions dans le cadre de ce projet ;

CONSIDERANT que cette opération d'aménagement répond aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme et a été déclarée d'utilité publique ;

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre du projet et que son acquisition est indispensable à la réalisation de l'opération de réhabilitation notamment en vue de redistribuer et agrandir les surfaces commerciales ;

LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

DECIDE d'exercer au prix de TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (356 300,00 €), dont 24 000 € de frais d'agence à la charge du vendeur et frais d'acquisition en sus, le droit de préemption urbain renforcé dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation des biens sis à MONTARGIS, 59 rue du Général Leclerc et 18 rue du Dévidet, cadastrés section AN numéro 110 lieudit « 59 rue du Général Leclerc » d'une contenance de 239 m², objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie de MONTARGIS par le biais du guichet numérique des autorisations d'urbanisme, le 16 février 2024, enregistrée sous le numéro 24/18, dans l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet de mettre en œuvre le projet urbain de réhabilitation et revitalisation de la rue du Général Leclerc.

La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

Sylvaine VEDERE
Directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de
France

Date de publication sur le site internet www.fonciercoeurdefrance.fr : 08/04/2024