



Ville de  
**MONTGERON**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**MAIRIE DE MONTGERON**  
CONSEIL MUNICIPAL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

OBJET : **N°23/02**  
**Cession de la propriété communale dite « Le Moulin de Senlis » à la société Histoire et Patrimoine Développement située rue du Moulin de Senlis, cadastrée section AB n°620 – lots n° 2 et 3 – Principe de rétrocession à la ville des locaux municipaux**

**CONSEIL MUNICIPAL DU 07 FEVRIER 2023**

Le Maire, soussigné,  
certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

L'an deux mil vingt-trois, le sept du mois de février à 19h30,  
LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 27 janvier 2023, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

CONSEILLERS EN EXERCICE



Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, M. DUROVRAY (jusqu'à 21h10), Mme NICOLAS, M. GOURY, Mme DOLLFUS, M. CORBIN, Mme GARTENLAUB, M. LEROY, Mme RAUNIER, M. KNAFO, M. LE TADIC, M. NOEL, M. FERRIER, Mme MOISSON, Mme DALAIGRE, M. MATTENET, Mme MORIN, M. MAGADOUX, M. SALL, Mme CARLOS, Mme TEIXEIRA, Mme BENZARTI, M. LE MEUR, Mme DE SOUZA, M. HACKERT, Mme CIEPLINSKI, M. CROS, Mme NADJI, M. MILOSEVIC

Absents ayant donné procuration :

Mme PLECHOT ayant donné procuration à M. CORBIN  
Mme NOURRY ayant donné procuration à Mme CARILLON  
M. SOUMARE ayant donné procuration à M. LEROY  
Mme TOUCHON ayant donné procuration à M. GOURY  
Mme BILLEBAULT ayant donné procuration à Mme CIEPLINSKI  
M. VEYRAT ayant donné procuration à M. CROS

Mme DE SOUZA a été élue secrétaire de séance

**OBJET : CESSION A LA SOCIETE HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT DE LA PROPRIETE COMMUNALE DITE « LE MOULIN DE SENLIS », SITUEE RUE DU MOULIN DE SENLIS, CADASTREE SECTION AB N°620 - LOTS N°2 ET 3 – PRINCIPE DE RETROCESSION A LA VILLE DES LOCAUX D'ACTIVITE**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2121-29, L2241-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'article L111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu les arrêtés préfectoraux d'insalubrité en date du 19 décembre 2012 et du 6 mars 2013 interdisant les bâtiments A, B, C et D à l'habitation et prescrivant des travaux de sortie d'insalubrité,

Vu les arrêtés municipaux en date du 01/02/2011 (péril non imminent), 16/12/2011 (mise en demeure de réaliser les travaux liés à l'arrêté du 01/02/2011), 01/08/2013 et 20/06/2016 (périls imminents), prescrivant des travaux de sécurisation divers,

Vu la décision de préemption n°18/125 du 4 mai 2018, à la suite d'une adjudication du 11 avril 2018, par laquelle la ville de Montgeron a préempté le terrain sis rue du Moulin de Senlis cadastré initialement section AB n°620 d'une superficie de 2791 m<sup>2</sup> dont l'acte a été signé,

Considérant que la décision de préemption avait pour but de permettre de restaurer le patrimoine bâti remarquable, participer à la politique locale de l'habitat et, en particulier, à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, d'améliorer les offres de loisirs tout en profitant d'un cadre de qualité, d'en assurer la survie et la mise en valeur en reconquérant des logements vacants, dans le respect de son intérêt patrimonial et paysager,

Vu l'arrêté d'inscription partielle au titre des Monuments Historiques du 10 décembre 2018,

Vu le Plan local d'urbanisme modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2021,

Vu l'avis des Domaines en date du 6 février 2023 évaluant le bien à 640 000 €,

Vu l'avis de la Commission municipale permanente en date du 1<sup>er</sup> février 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2019 portant sur la cession à Histoire et Patrimoine de la propriété communale du Moulin de Senlis, cadastrée section AB n°620 p pour 2499 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des locaux de la Ville, au prix de 800 000 €,

Considérant que l'assiette foncière a été étendue par rapport au premier projet afin d'accueillir le stationnement dans la cour du Moulin, portant la superficie totale à 2575 m<sup>2</sup>,

Vu l'arrêté de permis de construire initial n°091421 19 10003 et son modificatif n°091421 19 10003 M01 délivrés à la SNC HORIZONS respectivement en date du 13 janvier 2020 et du 12 juillet 2022, portant sur la réhabilitation du Moulin de Senlis,

Vu le plan de division parcellaire en date du 27/03/2019 établi par le cabinet TT Géomètres-Experts, matérialisant les lots n° 2 et 3 issus de la parcelle AB n°620, respectivement en aplat de couleur blanche (2499 m<sup>2</sup>) et rose (76 m<sup>2</sup>) soit 2575 m<sup>2</sup> au total ;

Vu le courrier en date du 24 janvier 2023 de la Société HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT représentée par son Directeur Général Monsieur Arnaud BAUDEL, domiciliée Immeuble Horizons – 30 cours de l'Ile Seguin à BOULOGNE-BILLANCOURT - 92100 proposant, dans le cadre d'un projet de réhabilitation et de mise en valeur du bien, l'acquisition de la parcelle AB n° 620 p, au prix de 800 000€ hors frais et hors charge, la programmation suivante :

- 25 logements pour une surface habitable après travaux d'environ 1363 m<sup>2</sup> répartie sur 3 bâtiments ;
- 3 locaux d'activité livrés bruts et fluides en attente d'environ 56 m<sup>2</sup> (bât. C), 28 m<sup>2</sup>+ terrasse (bât D), 160 m<sup>2</sup> (RdC du bâtiment B) ;
- 26 places de stationnements.

Etant précisé que les locaux d'activité seront rétrocédés à la commune.

L'ensemble sous condition de levée de l'ensemble des arrêtés de péril et d'insalubrité.

Considérant qu'Histoire et Patrimoine s'engage, durant la phase de la promesse de vente, à réaliser des travaux de façon à rendre l'ensemble bâti inutilisable à des fins d'habitation, et ainsi solliciter de la part de la Préfecture (Agence Régionale de Santé) la mainlevée des arrêtés d'insalubrité,

Considérant qu'au regard de l'évacuation de l'ensemble des occupants depuis 2016 et de la sécurisation du site vis-à-vis du voisinage, la Ville examinera l'opportunité de lever les arrêtés de péril,

Considérant que la Ville souhaite aménager, dans les locaux d'activité, des locaux associatifs ou concourant à la mise en valeur du site pour le public,

Considérant que la rétrocession des locaux d'activité sera effectuée dès l'achèvement des travaux de réhabilitation, à l'euro symbolique, que cette rétrocession fera l'objet d'une délibération spécifique lors d'une séance ultérieure du conseil municipal,

**Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,  
À la majorité absolue,**

**Contre :** M. HACKERT, Mme CIEPLINSKI, Mme BILLEBAULT, M. CROS, Mme NADJI, M. VEYRAT, M. MILOSEVIC

- DECIDE** De céder, libre de toute occupation, pour un montant hors frais d'acte, de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000€), le terrain communal cadastré section AB n° 620 – lots n° 2 et 3, sis rue du Moulin de Senlis à MONTGERON, pour 2575 m<sup>2</sup>, à la société HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT représentée par son Directeur Général Monsieur Arnaud BAUDEL, domiciliée Immeuble Horizons – 30 cours de l'Île Seguin à BOULOGNE-BILLANCOURT – 92100, ou toute autre société dépendant d'elle et se substituant à elle pour cette opération, afin de mener le projet de réhabilitation et mise en valeur du bien comprenant 25 logements, 26 places de stationnements et locaux d'activité, sous conditions de levée des arrêtés d'insalubrité et de péril.
- DECIDE** D'instituer, à l'occasion de cette cession, une servitude de passage sur les lots 2 et 3, fonds servants, au profit du lot 1 de 216 m<sup>2</sup>, fonds dominant, conservé par la Ville (aplat de couleur verte au plan ci-après), qui ne bénéficie pas d'un accès direct depuis la rue du Moulin de Senlis.
- DECIDE** Du principe d'acquisition par rétrocession à l'euro symbolique, auprès de la société HISTOIRE ET PATRIMOINE ou toute société s'y substituant, des locaux d'activité, à savoir un local de 56 m<sup>2</sup> (RdC du bât. C), un local de 28 m<sup>2</sup> + terrasse (bât D), un local de 160 m<sup>2</sup> (l'ensemble du RdC du bâtiment B).
- AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à signer tout acte notarié à intervenir ainsi que tout document se rapportant à ladite cession.
- DESIGNE** Maître Elvina LEMAIRE, notaire à Brunoy – 2 place de la Mairie, en tant que notaire rédacteur de l'acte de vente.
- DIT** Que les crédits seront prévus au Budget principal de la Ville, chapitre 024.
- DIT** Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

  
**Sylvie CARILLON**  
Maire de Montgeron  
Conseillère régionale d'Île-de-France





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

AGENCE REGIONALE DE SANTE  
D'ÎLE DE FRANCE  
DELEGATION TERRITORIALE DE L'ESSONNE  
CONTROLE ET SECURITE SANITAIRE DES MILIEUX  
Immeuble France-Evry – Tour Lorraine  
6/8, rue Prométhée  
91035 – EVRY CEDEX

**A R R E T E**

**ARS 91 – 2012 – VSS n° 37** du **19 DEC. 2012**

**Portant sur le traitement d'urgence de l'insalubrité des logements de la propriété sisé,  
Château du Moulin de Senlis à MONTGERON, présentant un danger ponctuel imminent.**

**LE PREFET DE L'ESSONNE**  
**Officier de la Légion d'Honneur**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26-1 ; L.1331-26 et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ; ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1, dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

[...]

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

**Article L521-2**

1. [...]

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

[...]

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. [...]

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. [...]

#### Article L521-3-2

I [...]

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre et notamment les dispositions de son titre II ;

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

VU la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

.../...

VU l'ordonnance n°2010-117 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 23 décembre 2010 portant nomination de M. Michel FUZEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

VU le décret du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de M. Claude EVIN en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-PREF-MC -025 du 25 juin 2012 portant délégation de signature à M. Alain ESPINASSE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 83-8482 du 12 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de l'Essonne, modifié par l'arrêté préfectoral n° 85-0649 du 25 février 1985, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU le rapport d'enquête en date du 29 novembre 2012 établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité des logements de la propriété du Château du Moulin de Senlis sise, Moulin de Senlis à Montgeron par des techniciens sanitaires du service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux de la Délégation Territoriale de l'Essonne.

**Considérant que** le mauvais état de l'installation électrique concernant les logements et les parties communes des immeubles de la propriété Château du Moulin de Senlis à MONTGERON présentent un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants ;

**Considérant qu'il a été constaté** dans les logements des immeubles de la propriété :

- des câbles électriques détériorés,
- des disjoncteurs vétustes et non accessibles,
- des fils électriques dénudés,
- des interrupteurs en faïence,
- l'absence d'isolation du compteur électrique (possibilité pour les enfants de l'immeuble de s'introduire dans le local)
- des fils électriques dénudés dans le tableau électrique,
- des chocs électriques lors de branchements d'appareils.

**Considérant qu'une** lucarne capucine (chien-assis), située au centre du toit du bâtiment A, est en très mauvais état et protégée sommairement par une bâche ;

**Considérant que** dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

## ARRETE :

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou les ayants droit, des logements des immeubles de la propriété du Château du Moulin de Senlis à MONTGERON, sont mis en demeure, à compter de la notification du présent arrêté de prendre les mesures suivantes, dans le délai d'un mois :

- Remettre en état l'installation électrique des immeubles de la propriété ;
- Supprimer tout risque de chute de matériaux pouvant nuire à la sécurité et à la santé des occupants.

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble. Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

**ARTICLE 2 :** En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de l'intéressé. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

**ARTICLE 3 :** La non observation des mesures prescrites aux articles ci-dessus est passible des pénalités suivantes :

- un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, en cas de non respect de l'interdiction à l'habitation et à l'utilisation prononcée à l'article 1er, ainsi que la remise à disposition des locaux vacants de l'immeuble concerné par la présente décision ;
- un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros, en cas de refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites à l'article 3.

**ARTICLE 4 :** En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 5 :** Les intéressés qui désirent contester cette décision peuvent, dans le délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée, saisir d'un recours gracieux M. le Préfet de l'Essonne - Boulevard de France - 91010 EVRY CEDEX.

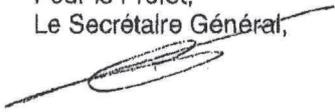
Ils peuvent également saisir d'un recours hiérarchique, dans le même délai, Monsieur le Ministre du Travail, de l'Emploi et de la Santé - Direction Générale de la Santé - 14; avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP.

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois pour un recours gracieux et quatre mois pour un recours hiérarchique vaut rejet implicite) auprès du Président du Tribunal Administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES CEDEX.

**ARTICLE 6 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu, le Maire de MONTGERON, la Déléguée Territoriale de l'Agence Régionale de Santé pour l'Essonne, le Directeur Départemental des Territoires, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Commandant du Groupement de Gendarmerie et les officiers et Agents de Police Judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne, ainsi qu'à la conservation des hypothèques d'Étampes.

Dans ce dernier cas, les frais en résultant seront à la charge des propriétaires.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

  
Alain ESPINASSE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

Agence Régionale de Santé  
D'Ile de France  
Délégation Territoriale de l'Essonne

**A R R E T E**

**ARS 91 – 2013 - VSS n° 0 4                      du                      - 6 MARS 2013**

**Déclarant insalubre le bâtiment A (au fond de la propriété, face à l'entrée) du  
Château du Moulin de Senlis, sis rue du moulin de Senlis à Montgeron,  
l'interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état, et y prescrivant des travaux  
de sortie d'insalubrité.**

**LE PREFET DE L'ESSONNE  
Officier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31 ; et  
L.1337-4 ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les  
articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

[...]

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

**Article L521-2**

I. [...]

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de

la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

[...]

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. [...]

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. [...]

#### Article L521-3-2

I [...]

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre et notamment les dispositions de son titre II ;

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

VU la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU l'ordonnance n°2010-117 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 23 décembre 2010 portant nomination de M. Michel FUZEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

VU le décret du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de M. Claude EVIN en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-PREF-MC -025 du 25 juin 2012 portant délégation de signature à M. Alain ESPINASSE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 83-8482 du 12 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de l'Essonne, modifié par l'arrêté préfectoral n° 85-0649 du 25 février 1985, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU le rapport d'enquête en date du 29/11/2012 du technicien sanitaire constatant lors des visites réalisées les 09/10/2012 et 06/11/2012 que les bâtiments du Château du Moulin de Senlis à Montgeron sont insalubres ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, lors de sa séance du 21/02/2013, concluant à la réalité de l'insalubrité des bâtiments susvisés, les interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état et y prescrivant des travaux ;

**Considérant que** le bâtiment susvisé présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, aux motifs suivants :

- Humidité présente dans tous les logements ;
- Absence de renouvellement d'air permanent et suffisant ;
- Absence de moyen de chauffage suffisant ;
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Mauvais état du bâti ;
- Menuiseries en mauvais état ;
- Présence de parasites et rongeurs, mauvais entretien des abords ;
- Installation électrique vétuste et non conforme.

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le bâtiment A sis Château du Moulin de Senlis à Montgeron (section cadastrale : AB2) est déclaré insalubre remédiable et interdit à l'habitation et à l'utilisation en l'état.

Cette interdiction ne prendra fin qu'à compter de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de la présente décision.

**ARTICLE 2 :** Il appartiendra aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, d'assurer, préalablement à l'exécution des mesures prescrites à l'article 3 ci-dessous, l'hébergement décent des occupants dans les conditions fixées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits dans les visas du présent document, et qui devra intervenir dans le délai maximal de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

À cet effet, lesdits propriétaires devront avoir informé le service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux de la Délégation Départementale de l'Essonne de l'Agence Régionale de Santé de l'offre d'hébergement qu'ils auront faite aux occupants, au plus tard le 15/04/2013.

**ARTICLE 3 :** Dès que les locaux auront été libérés, lesdits propriétaires devront faire procéder, dans un délai maximal de 12 mois à la réalisation des travaux suivants :

**PARTIES PRIVATIVES :**

- Exécuter périodiquement les travaux d'entretien et réparer sans délai, au moins provisoirement, toute détérioration imprévue de nature à porter atteinte à la santé des personnes ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier dans les moindres délais ;
- Réparer les dégâts des eaux et procéder à la réfection des revêtements ;
- Créer un système de ventilation dit "général et permanent", ce qui implique l'aménagement d'amenées d'air frais dans les pièces principales et d'évacuation d'air vicié en partie haute dans les pièces de service ;
- Remplacer les fenêtres et portes-fenêtres vétustes ;
- Réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Réviser les installations de plomberie dans les appartements ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;
- Assurer un chauffage satisfaisant de l'ensemble des logements (18°C au centre des pièces) par des installations adaptées aux caractéristiques de la construction.
- Désinsectiser, désinfecter et dératiser.

**PARTIES COMMUNES :**

- Procéder à la réfection des façades et de la toiture ;
- Remettre en état les escaliers d'accès, les balcons et les coursives ;
- Procéder à la réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;

**ARTICLE 4 :** La personne tenue d'exécuter les mesures visées à l'article 3 peut se libérer de son obligation en concluant un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure, sur le bien concerné, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

**ARTICLE 5 :** La non observation des mesures prescrites aux articles ci-dessus est passible des pénalités suivantes :

- un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, en cas de non respect de l'interdiction à l'habitation et à l'utilisation prononcée à l'article 1er, ainsi que la remise à disposition des locaux vacants de l'immeuble concerné par la présente décision ;
- un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros, en cas de refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites à l'article 3.

**ARTICLE 6 :** En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 7 :** Les intéressés qui désirent contester cette décision peuvent, dans le délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée, saisir d'un recours gracieux M. le Préfet de l'Essonne - Boulevard de France - 91010 EVRY CEDEX.

Ils peuvent également saisir d'un recours hiérarchique, dans le même délai, Madame la Ministre des Affaires sociales et de la Santé - Direction Générale de la Santé - 14, avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP.

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois pour un recours gracieux et quatre mois pour un recours hiérarchique vaut rejet implicite) auprès du Président du Tribunal Administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES CEDEX.

**ARTICLE 8 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu, le Maire de Montgeron, le Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé pour l'Essonne, le Directeur Départemental des Territoires, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Commandant du Groupement de Gendarmerie et les officiers et Agents de Police Judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne ainsi qu'à la conservation des hypothèques de Corbeille 1.

Dans ce dernier cas, les frais en résultant seront à la charge des propriétaires.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

  
Alain ESPINASSE



PREFET DE L'ESSONNE

Agence Régionale de Santé  
D'Ile de France  
Délégation Territoriale de l'Essonne

**A R R E T E**

**ARS 91 – 2013 - VSS n° 0 5 du – 6 MARS 2013**

**Déclarant insalubre le bâtiment B (deuxième bâtiment, sur la droite de la propriété par rapport à l'entrée) du Château du Moulin de Senlis, sis rue du moulin de Senlis à Montgeron, l'interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état, et y prescrivant des travaux de sortie d'insalubrité.**

**LE PREFET DE L'ESSONNE  
Officier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31 ; et L.1337-4 ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

[...]

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

**Article L521-2**

I. [...]

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de

la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

[...]

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. [...]

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. [...]

#### Article L521-3-2

I [...]

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre et notamment les dispositions de son titre II ;

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

VU la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU l'ordonnance n°2010-117 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 23 décembre 2010 portant nomination de M. Michel FUZEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

VU le décret du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de M. Claude EVIN en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-PREF-MC -025 du 25 juin 2012 portant délégation de signature à M. Alain ESPINASSE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 83-8482 du 12 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de l'Essonne, modifié par l'arrêté préfectoral n° 85-0649 du 25 février 1985, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU le rapport d'enquête en date du 29/11/2012 du technicien sanitaire constatant lors des visites réalisées les 09/10/2012 et 06/11/2012 que les bâtiments du Château du Moulin de Senlis à Montgeron sont insalubres ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, lors de sa séance du 21/02/2013, concluant à la réalité de l'insalubrité des bâtiments susvisés, les interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état et y prescrivant des travaux ;

**Considérant que le bâtiment susvisé présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, aux motifs suivants :**

- Humidité présente dans tous les logements ;
- Absence de renouvellement d'air permanent et suffisant ;
- Absence de moyen de chauffage suffisant ;
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Mauvais état du bâti ;
- Menuiseries en mauvais état ;
- Présence de parasites et rongeurs, mauvais entretien des abords ;
- Installation électrique vétuste et non conforme.

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le bâtiment B sis Château du Moulin de Senlis à Montgeron (section cadastrale : AB2) est déclaré insalubre remédiable et interdit à l'habitation et à l'utilisation en l'état.

Cette interdiction ne prendra fin qu'à compter de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de la présente décision.

**ARTICLE 2 :** Il appartiendra aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, d'assurer, préalablement à l'exécution des mesures prescrites à l'article 3 ci-dessous, l'hébergement décent des occupants dans les conditions fixées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits dans les visas du présent document, et qui devra intervenir dans le délai maximal de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

À cet effet, lesdits propriétaires devront avoir informé le service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux de la Délégation Départementale de l'Essonne de l'Agence Régionale de Santé de l'offre d'hébergement qu'ils auront faite aux occupants, au plus tard le 15/04/2013.

**ARTICLE 3 :** Dès que les locaux auront été libérés, lesdits propriétaires devront faire procéder, dans un délai maximal de 12 mois à la réalisation des travaux suivants :

**PARTIES PRIVATIVES :**

- Exécuter périodiquement les travaux d'entretien et réparer sans délai, au moins provisoirement, toute détérioration imprévue de nature à porter atteinte à la santé des personnes ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier dans les moindres délais ;
- Réparer les dégâts des eaux et procéder à la réfection des revêtements ;
- Créer un système de ventilation dit "général et permanent", ce qui implique l'aménagement d'amenées d'air frais dans les pièces principales et d'évacuation d'air vicié en partie haute dans les pièces de service ;
- Remplacer les fenêtres et portes-fenêtres vétustes ;
- Procéder à la réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Réviser les installations de plomberie dans les appartements ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privatives conformément à la norme en vigueur ;
- Assurer un chauffage satisfaisant de l'ensemble des logements (18°C au centre des pièces) par des installations adaptées aux caractéristiques de la construction.
- Désinsectiser, désinfecter et dératiser.

**PARTIES COMMUNES :**

- Procéder à la réfection des façades et de la toiture ;
- Remettre en état les escaliers d'accès, les balcons et les coursives ;
- Procéder à la réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privatives conformément à la norme en vigueur ;

**ARTICLE 4 :** La personne tenue d'exécuter les mesures visées à l'article 3 peut se libérer de son obligation en concluant un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure, sur le bien concerné, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

**ARTICLE 5 :** La non observation des mesures prescrites aux articles ci-dessus est passible des pénalités suivantes :

- un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, en cas de non respect de l'interdiction à l'habitation et à l'utilisation prononcée à l'article 1er, ainsi que la remise à disposition des locaux vacants de l'immeuble concerné par la présente décision ;
- un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros, en cas de refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites à l'article 3.

**ARTICLE 6 :** En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 7 :** Les intéressés qui désirent contester cette décision peuvent, dans le délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée, saisir d'un recours gracieux M. le Préfet de l'Essonne - Boulevard de France - 91010 EVRY CEDEX.

Ils peuvent également saisir d'un recours hiérarchique, dans le même délai, Madame la Ministre des Affaires sociales et de la Santé - Direction Générale de la Santé - 14, avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP.

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois pour un recours gracieux et quatre mois pour un recours hiérarchique vaut rejet implicite) auprès du Président du Tribunal Administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES CEDEX.

**ARTICLE 8 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu, le Maire de Montgeron, le Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé pour l'Essonne, le Directeur Départemental des Territoires, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Commandant du Groupement de Gendarmerie et les officiers et Agents de Police Judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne ainsi qu'à la conservation des hypothèques de Corbeille 1.

Dans ce dernier cas, les frais en résultant seront à la charge des propriétaires.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,



Alain ESPINASSE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

Agence Régionale de Santé  
D'Ile de France  
Délégation Territoriale de l'Essonne

A R R E T E

ARS 91 – 2013 - VSS n° 06 du – 6 MARS 2013

**Déclarant insalubre le bâtiment C (premier bâtiment sur la droite de la propriété) du Château du Moulin de Senlis, sis rue du moulin de Senlis à Montgeron, l'interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état, et y prescrivant des travaux de sortie d'insalubrité.**

**LE PREFET DE L'ESSONNE**  
**Officier de la Légion d'Honneur**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31 ; et L.1337-4 ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

[...]

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

**Article L521-2**

I. [...]

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de

la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.  
[...]

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. [...]

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. [...]

#### Article L521-3-2

I [...]

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

**VU** la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre et notamment les dispositions de son titre II ;

**VU** la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

**VU** la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** l'ordonnance n°2010-117 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

**VU** le décret du 23 décembre 2010 portant nomination de M. Michel FUZEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

**VU** le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

**VU** le décret du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de M. Claude EVIN en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2012-PREF-MC -025 du 25 juin 2012 portant délégation de signature à M. Alain ESPINASSE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 83-8482 du 12 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de l'Essonne, modifié par l'arrêté préfectoral n° 85-0649 du 25 février 1985, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

**VU** le rapport d'enquête en date du 29/11/2012 du technicien sanitaire constatant lors des visites réalisées les 09/10/2012 et 06/11/2012 que les bâtiments du Château du Moulin de Senlis à Montgeron sont insalubres ;

**VU** l'avis émis par la Commission Départementale de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, lors de sa séance du 21/02/2013, concluant à la réalité de l'insalubrité des bâtiments susvisés, les interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état et y prescrivant des travaux ;

**Considérant que** le bâtiment susvisé présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, aux motifs suivants :

- Humidité présente dans tous les logements ;
- Absence de renouvellement d'air permanent et suffisant ;
- Absence de moyen de chauffage suffisant ;
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Mauvais état du bâti ;
- Menuiseries en mauvais état ;
- Présence de parasites et rongeurs, mauvais entretien des abords ;
- Installation électrique vétuste et non conforme.

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le bâtiment C sis Château du Moulin de Senlis à Montgeron (section cadastrale : AB2) est déclaré insalubre remédiable et interdit à l'habitation et à l'utilisation en l'état.

Cette interdiction ne prendra fin qu'à compter de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de la présente décision.

**ARTICLE 2 :** Il appartiendra aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, d'assurer, préalablement à l'exécution des mesures prescrites à l'article 3 ci-dessous, l'hébergement décent des occupants dans les conditions fixées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits dans les visas du présent document, et qui devra intervenir dans le délai maximal de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

À cet effet, lesdits propriétaires devront avoir informé le service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux de la Délégation Départementale de l'Essonne de l'Agence Régionale de Santé de l'offre d'hébergement qu'ils auront faite aux occupants, au plus tard le 15/04/2013.

**ARTICLE 3 :** Dès que les locaux auront été libérés, lesdits propriétaires devront faire procéder, dans un délai maximal de 12 mois à la réalisation des travaux suivants :

**PARTIES PRIVATIVES :**

- Exécuter périodiquement les travaux d'entretien et réparer sans délai, au moins provisoirement, toute détérioration imprévue de nature à porter atteinte à la santé des personnes ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier dans les moindres délais ;
- Réparer les dégâts des eaux et procéder à la réfection du plafond effondré et à la réfection des revêtements ;
- Créer un système de ventilation dit "général et permanent", ce qui implique l'aménagement d'amenées d'air frais dans les pièces principales et d'évacuation d'air vicié en partie haute dans les pièces de service ;
- Remplacer les fenêtres et portes-fenêtres vétustes ;
- Procéder à la réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Réviser les installations de plomberie dans les appartements ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;
- Assurer un chauffage satisfaisant de l'ensemble des logements (18°C au centre des pièces) par des installations adaptées aux caractéristiques de la construction.
- Désinsectiser, désinfecter et dératiser.

**PARTIES COMMUNES :**

- Procéder à la réfection des façades et de la toiture ;
- Procéder à la réfection des garde-corps et des fenêtres ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;

**ARTICLE 4 :** La personne tenue d'exécuter les mesures visées à l'article 3 peut se libérer de son obligation en concluant un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure, sur le bien concerné, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

**ARTICLE 5 :** La non observation des mesures prescrites aux articles ci-dessus est passible des pénalités suivantes :

- un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, en cas de non respect de l'interdiction à l'habitation et à l'utilisation prononcée à l'article 1er, ainsi que la remise à disposition des locaux vacants de l'immeuble concerné par la présente décision ;
- un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros, en cas de refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites à l'article 3.

**ARTICLE 6 :** En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 7 :** Les intéressés qui désirent contester cette décision peuvent, dans le délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée, saisir d'un recours gracieux M. le Préfet de l'Essonne - Boulevard de France - 91010 EVRY CEDEX.

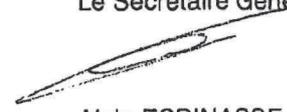
Ils peuvent également saisir d'un recours hiérarchique, dans le même délai, Madame la Ministre des Affaires sociales et de la Santé - Direction Générale de la Santé - 14, avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP.

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois pour un recours gracieux et quatre mois pour un recours hiérarchique vaut rejet implicite) auprès du Président du Tribunal Administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES CEDEX.

**ARTICLE 8 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu, le Maire de Montgeron, le Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé pour l'Essonne, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Commandant du Groupement de Gendarmerie et les officiers et Agents de Police Judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne ainsi qu'à la conservation des hypothèques de Corbeille 1.

Dans ce dernier cas, les frais en résultant seront à la charge des propriétaires.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,



Alain ESPINASSE



PREFET DE L'ESSONNE

Agence Régionale de Santé  
D'Ile de France  
Délégation Territoriale de l'Essonne

**A R R E T E**

**ARS 91 - 2013 - VSS n° 0.7** du - 6 MARS 2013

**Déclarant insalubre le bâtiment D (ancien pigeonnier, à gauche de la propriété) du Château du Moulin de Senlis, sis rue du moulin de Senlis à Montgeron, l'interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état, et y prescrivant des travaux de sortie d'insalubrité.**

**LE PREFET DE L'ESSONNE**  
**Officier de la Légion d'Honneur**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31 ; et L.1337-4 ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

[...]

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

**Article L521-2**

I. [...]

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de

l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

[...]

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. [...]

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. [...]

#### **Article L521-3-2**

I [...]

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'État, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre et notamment les dispositions de son titre II ;

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

VU la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU l'ordonnance n°2010-117 du 23 février 2010 de coordination avec la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 23 décembre 2010 portant nomination de M. Michel FUZEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

VU le décret du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de M. Claude EVIN en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-PREF-MC -025 du 25 juin 2012 portant délégation de signature à M. Alain ESPINASSE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 83-8482 du 12 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental pour l'ensemble des communes de l'Essonne, modifié par l'arrêté préfectoral n° 85-0649 du 25 février 1985, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU le rapport d'enquête en date du 29/11/2012 du technicien sanitaire constatant lors des visites réalisées les 09/10/2012 et 06/11/2012 que les bâtiments du Château du Moulin de Senlis à Montgeron sont insalubres ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, lors de sa séance du 21/02/2013, concluant à la réalité de l'insalubrité des bâtiments susvisés, les interdisant à l'habitation et à l'utilisation en l'état et y prescrivant des travaux ;

**Considérant que** le bâtiment susvisé présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, aux motifs suivants :

- Humidité présente dans tous le logement ;
- Absence de renouvellement d'air permanent et suffisant ;
- Absence de moyen de chauffage suffisant ;
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Mauvais état du bâti ;
- Menuiseries en mauvais état ;
- Présence de parasites et rongeurs, mauvais entretien des abords ;
- Installation électrique vétuste et non conforme.

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le bâtiment D sis Château du Moulin de Senlis à Montgeron (section cadastrale : AB2) est déclaré insalubre remédiable et interdit à l'habitation et à l'utilisation en l'état.

Cette interdiction ne prendra fin qu'à compter de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de la présente décision.

**ARTICLE 2 :** Il appartiendra aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, d'assurer, préalablement à l'exécution des mesures prescrites à l'article 3 ci-dessous, l'hébergement décent des occupants dans les conditions fixées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits dans les visas du présent document, et qui devra intervenir dans le délai maximal de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

À cet effet, lesdits propriétaires devront avoir informé le service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux de la Délégation Départementale de l'Essonne de l'Agence Régionale de Santé de l'offre d'hébergement qu'ils auront faite aux occupants, au plus tard le 15/04/2013.

**ARTICLE 3 :** Dès que les locaux auront été libérés, lesdits propriétaires devront faire procéder, dans un délai maximal de 12 mois à la réalisation des travaux suivants :

**PARTIES PRIVATIVES :**

- Exécuter périodiquement les travaux d'entretien et réparer sans délai, au moins provisoirement, toute détérioration imprévue de nature à porter atteinte à la santé des personnes ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier dans les moindres délais ;
- Réparer les dégâts des eaux et procéder à la réfection des revêtements ;
- Créer un système de ventilation dit "général et permanent", ce qui implique l'aménagement d'amenées d'air frais dans les pièces principales et d'évacuation d'air vicié en partie haute dans les pièces de service ;
- Remplacer les fenêtres et portes-fenêtres vétustes ;
- Réviser les installations de plomberie dans l'appartement ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;
- Assurer un chauffage satisfaisant dans le logement (18°C au centre des pièces) par des installations adaptées aux caractéristiques de la construction.
- Désinsectiser, désinfecter et dératiser.

**PARTIES COMMUNES :**

- Procéder à la réfection des façades et de la toiture ;
- Assurer la sécurité des installations électriques de manière qu'elles ne puissent pas être la cause de troubles pour la santé des occupants ; prendre toutes les formes de dispositions pour permettre la remise en sécurité des installations notamment par le passage du consuel ou de tout organisme reconnu au niveau européen.
- Mettre aux normes les installations électriques privées conformément à la norme en vigueur ;

**ARTICLE 4 :** La personne tenue d'exécuter les mesures visées à l'article 3 peut se libérer de son obligation en concluant un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure, sur le bien concerné, un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débrentier d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

**ARTICLE 5 :** La non observation des mesures prescrites aux articles ci-dessus est passible des pénalités suivantes :

- un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, en cas de non respect de l'interdiction à l'habitation et à l'utilisation prononcée à l'article 1er, ainsi que la remise à disposition des locaux vacants de l'immeuble concerné par la présente décision ;
- un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros, en cas de refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites à l'article 3.

**ARTICLE 6 :** En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 7 :** Les intéressés qui désirent contester cette décision peuvent, dans le délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée, saisir d'un recours gracieux M. le Préfet de l'Essonne - Boulevard de France - 91010 EVRY CEDEX.

Ils peuvent également saisir d'un recours hiérarchique, dans le même délai, Madame la Ministre des Affaires sociales et de la Santé - Direction Générale de la Santé - 14, avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP.

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois pour un recours gracieux et quatre mois pour un recours hiérarchique vaut rejet implicite) auprès du Président du Tribunal Administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES CEDEX.

**ARTICLE 8 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu, le Maire de Montgeron, le Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé pour l'Essonne, le Directeur Départemental des Territoires, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Commandant du Groupement de Gendarmerie et les officiers et Agents de Police Judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne ainsi qu'à la conservation des hypothèques de Corbeille 1.

Dans ce dernier cas, les frais en résultant seront à la charge des propriétaires.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,



Alain ESPINASSE



## ARRÊTÉ DU MAIRE

PERIL NON IMMINENT

Château du Moulin de Senlis  
(parcelle cadastrée AB 2)  
rue du Moulin de Senlis  
Propriétaire: Association Centre d'Aide

11/112 19

Le Maire,  
Vice-Président du Conseil Général de l'Essonne,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment en ses articles L511-1 et suivants et R 511-1 et suivants.

Vu le rapport établi le 21 septembre 2010 par un agent des services techniques de la Commune assermenté près le Tribunal d'Instance de Juvisy sur Orge, décrivant l'état de dangerosité de l'ensemble immobilier dit du Château de Moulin de Senlis.

Vu le courrier adressé le 12 novembre 2010 à l'Association Centre d'Aide l'invitant à présenter dans un délai d'un mois à compter de sa notification ses observations sur le recours à une procédure de péril.

Vu le courrier adressé le 9 décembre 2010 à l'Architecte des Bâtiments de France sollicitant son avis sur les mesures de réparation.

Vu le rapport établi le 23 décembre 2010 par un agent des services techniques de la Commune assermenté près le Tribunal d'Instance de Juvisy sur Orge aux termes duquel il est révélé qu'aucuns travaux n'ont été réalisés.

Considérant que le délai imparti à l'Association Centre d'Aide pour présenter ses observations dans le cadre de la procédure contradictoire est expiré.

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France n'a pas répondu à la demande d'avis et donc que celui-ci est réputé émis.

Considérant que l'état de l'ensemble immobilier dit du Château du Moulin de Senlis sis rue du Moulin de Senlis à Montgeron appartenant à l'Association Centre d'Aide constitue un danger pour la sécurité publique.

Considérant qu'il y a lieu dans l'intérêt de celle-ci d'ordonner la réparation de l'immeuble en cause.

**ARRETE**

**ARTICLE 1** : L'Association Centre d'Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier dit du Château du Moulin de Senlis à Montgeron (parcelle cadastrée AB2), est mise en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, réaliser dans les règles de l'art les travaux nécessaires à la consolidation du chien assis sur le toit du bâtiment n°2 et à la fixation de la protection de fenêtre de toit sur le toit du bâtiment n°3.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant M. le Maire et/ou d'un recours devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 3 : Ampliation du présent arrêté sera transmise, pour notification, à l'Association Centre d'Aide dont le siège est Château du Moulin de Senlis, rue du Moulin de Senlis 91230 MONTGERON.

ARTICLE 4 : Ampliation du présent arrêté sera transmise, pour exécution, à M. le Préfet de l'Essonne.

Fait à Montgeron, le 13 FEV. 2023

Le Maire  
Vice-Président du Conseil Général  
de l'Essonne



Gérald HERAULT



## ARRÊTÉ DU MAIRE

11 / 23647

### MISE EN DEMEURE DE REALISER LES MESURES PRESCRITES PAR UN ARRETE DE PERIL NON IMMINENT

Château du Moulin de Senlis  
(Parcelle cadastrée AB2)  
Rue du Moulin de Senlis  
Propriétaire : Association Centre d'Aide

Le Maire,  
Président Délégué du Conseil Général de l'Essonne.

- Vu les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
  - Vu les articles L.511-1 à L.511-6 du code de la construction et de l'habitation.
  - Vu l'arrêté de péril non imminent n°11/112 en date du 1<sup>er</sup> février 2011 portant sur le Château du Moulin de Senlis notifié le 19/02/11.
  - Vu le rapport établi par l'agent des services techniques de la Commune assermenté près le Tribunal d'Instance de Juvisy sur Orge en date du 6 juin 2011 dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté de péril susvisé n'ont pas été réalisées.
  - Vu le courrier de M. le Maire du 20 juillet 2011 adressé à l'Association Centre d'Aide lui enjoignant de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2011 susvisé.
  - Vu le rapport établi par l'agent des services techniques de la Commune assermenté près le Tribunal d'Instance de Juvisy sur Orge en date du 8 novembre 2011 dont il ressort que rien n'a été entrepris concernant la consolidation du chien assis et que la fenêtre de toit n'a été que sommairement remplacée.
- Considérant que l'absence d'exécution des mesures prescrites met en cause la sécurité publique.

### ARRETE

**Article 1 :** L'Association Centre d'Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier du Château du Moulin de Senlis à Montgeron (parcelle cadastrée AB2), est mise en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté n°11/112 du 1<sup>er</sup> février 2011 dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

- réaliser dans les règles de l'art, les travaux nécessaires à la consolidation du chien assis sur le toit du bâtiment n°2 et à la fixation de la protection de fenêtre de toit sur le toit du bâtiment n°3.

**Article 2 :** Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais du propriétaire.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera notifié à l'Association Centre d'Aide. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble.

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-DCH231021SU

ecture

091-219104213-20111216-AMI12364-AR

Reçu le 20/12/2011

**Article 4 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne.

**Article 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à Montgeron, le

16 DEC. 2011

Le Maire,

Président Délégué du Conseil Général de l'Essonne.



Gérald HERAULT



(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)  
CODE POSTAL 91230

Immeuble sis rue du Moulin de Senlis  
Dit « Château du Moulin de Senlis »  
(Parcelle cadastrée AB 2)

13 / 1352

## ARRÊTÉ DU MAIRE

### PERIL IMMINENT

Le Maire de la Commune de Montgeron,  
Président Délégué du Conseil Général de l'Essonne,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment en son article L 511-3,

Vu le rapport de l'agent assermenté des services techniques de la Commune de Montgeron du 8 juillet 2013,

Vu l'avertissement donné à Maître SOUCHON en sa qualité de liquidateur de l'association centre d'aide le 12 juillet 2013,

Vu le courrier envoyé à l'Architecte des Bâtiments de France le 12 juillet 2013,

Vu la requête devant le Tribunal Administratif de Versailles portant demande de désignation d'expert enregistrée le 12 juillet 2013,

Vu l'ordonnance du Juge des Référé du Tribunal Administratif du 15 juillet 2013,

Vu le rapport d'expertise établi le 18 juillet 2013 par Monsieur Guy CATELLA, Architecte DESA, Ingénieur ETP,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 18 Juillet 2013,

Considérant qu'il a été constaté que la porte d'entrée de l'ensemble immobilier dit « Château du Moulin de Senlis », et en particulier son battant gauche, est détériorée,

Considérant que l'expert indique que les vantaux de la porte sont « très lourds », qu'ils « peuvent en tout ou partie, tomber dans le passage en cas d'intempérie » et que « le péril est donc imminent »,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée,

### ARRÊTE

**Article 1** : L'association Centre Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier dit « château du Moulin de Senlis » sis rue du Moulin de Senlis (Parcelle cadastrée AB 2), représentée par son liquidateur, Maître Alain-François SOUCHON, devra, dans un délai de 5 jours à compter de la notification du présent arrêté, prendre les mesures suivantes :

- Soit déposer les vantaux de la porte d'entrée (en les dégondant ou en les démontant en fonction des moyens mécaniques de l'entreprise qualifiée qui le fera),
- Soit poser des dispositifs permettant d'éviter la chute des éléments constituant les vantaux de la porte (filets, serre-joints...),

**Article 2 :** Faute de respecter le présent arrêté dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 pourront être réalisées d'office par la Commune, aux frais du propriétaire.

**Article 3 :** La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L 511-6 ainsi que des articles L 521-4 et L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

**Article 4 :** Si le propriétaire mentionné à l'article 1 a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril pourra être prononcée, après constatation par les agents compétents de la Commune, des travaux effectués.

Le propriétaire tient à disposition des services de la Commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

**Article 5 :** Le présent arrêté sera notifié à Maître Alain-François SOUCHON en sa qualité de liquidateur de l'association Centre d'Aide.

Le présent arrêté sera notifié aux occupants par affichage en Mairie et par affichage sur la façade du château du Moulin de Senlis.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne.

**Article 7 :** Le présent arrêté sera transmis :

- au Président de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine,
- à la Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne et à la Mutualité Sociale Agricole de l'Essonne,
- au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement de l'Essonne.

**Article 8 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification,

Fait à Montgeron, le 01 AOÛT 2013

Le Maire,  
Président Délégué du Conseil Général de l'Essonne,



Gérald HERAULT

Pour le Maire empêché  
Mme Aude Bristot  
1er Maire Adjoint



(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)  
CODE POSTAL 91230

# ARRÊTÉ DU MAIRE

## PERIL IMMINENT

Ensemble immobilier dit « Château du Moulin de Senlis »  
2 rue du Moulin de Senlis  
91230 Montgeron  
(Parcelle cadastrée AB 2)

16 / 1096

Le Maire de la Commune de MONTGERON,  
Conseillère régionale d'Ile de France,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 511-1, L 511-3 à L 511-6 et L 521-1 à L 521-4, et ses articles R 511-1 à R 511-11,

Vu les articles R 531-1 et R 556-1 du Code de Justice Administrative,

Vu l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avertissement envoyé le 03 juin 2016 à Maître Souchon, liquidateur judiciaire de l'association Centre d'Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier dit « Château du Moulin de Senlis » domicilié au 1 Rue des Mazières à EVRY (91050),

Vu l'information envoyée le 03 juin 2016 à l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu la demande de désignation d'expert adressée au Tribunal Administratif de VERSAILLES le 03 juin 2016,

Vu l'ordonnance n°1603980 du Juge des Référé du Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 06 juin 2016, désignant Monsieur Gérard CAUSSE-GIOVANCARLI en qualité d'expert,

Vu le rapport d'expertise établi le 10 juin 2016 par Monsieur Gérard CAUSSE-GIOVANCARLI, après une visite sur site organisée le 06 juin 2016,

Considérant que l'Expert indique, « *eu égard au risque électrique qui existe dans tous les bâtiments, au risque de chute de matériaux pour les personnes circulant au pied des bâtiments, et au risque d'effondrements de plusieurs ouvrages, que le péril a un caractère « imminent ». (...) Les bâtiments qui constituent l'ensemble immobilier dit « Château du Moulin de Senlis » (91) MONTGERON sont en très mauvais état, et ils présentent des risques majeurs pour les personnes qui, actuellement, y demeurent. Ces risques font que l'on doit considérer que l'ensemble immobilier présente un « péril imminent »*,

Considérant qu'il y a donc urgence à prendre des mesures provisoires en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée,

### ARRÊTE

**Article 1 :** Il est ordonné à l'association Centre d'Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier dit «Château du Moulin de Senlis» sis 2 Rue du Moulin de Senlis à MONTGERON, représentée par son liquidateur judiciaire Maître SOUCHON, domicilié au 1 Rue des Mazières à EVRY (91050), de prendre les mesures suivantes :

➤ **Sous 48 heures à 72 heures :** mettre en place un étaieement correct sous la mezzanine du bâtiment B, interdire l'accès à tous les balconnets, vérifier l'état de la tôle du palier d'accès à l'appartement sous combles du bâtiment C, et en cas de besoin, selon l'état de corrosion de cette tôle, faire évacuer cet appartement, interdire à l'occupant de l'appartement qui se trouve au-dessus du débarras de la grande salle commune d'utiliser la pièce située au-dessus de ce débarras.

➤ **Dans un délai d'un mois maximum :** faire évacuer totalement les lieux en relogant les occupants ailleurs, interdire l'accès de l'abord des bâtiments et murer la totalité de leurs ouvertures pour éviter toute nouvelle occupation.

➤ **Dès la réalisation des prescriptions ci-dessus** : entreprendre une réhabilitation profonde des bâtiments en modifiant éventuellement leur destination, et ce dans la mesure où il apparaît difficile de pouvoir les utiliser de nouveau pour l'habitation, leur architecture se prêtant mal à la réalisation de logements répondant aux normes aujourd'hui en vigueur.

**Article 2** : Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures prescrites dans les délais indiqués à l'article 1, notamment l'évacuation des occupants et le murage des accès, il y sera procédé d'office par la Commune, pour le compte et aux frais du propriétaire ou de ses ayants droits.

**Article 3** : Le propriétaire doit informer les services de la Mairie de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite aux occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe et respecter les droits des occupants tels que définis par ces mêmes articles.

En particulier, le premier alinéa de l'article L. 521-2 du même code dispose que :

*« I.- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. ».*

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L 511-6 et par l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

**Article 4** : Si le propriétaire a pris des mesures permettant de conjurer l'imminence du danger et de mettre fin durablement au péril, il sera pris acte, après constatation par les agents compétents de la Commune, de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Le propriétaire tient à disposition des services de la Commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Si les mesures prises n'ont pas mis fin durablement au péril, la procédure pourra être poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 5** : Le présent arrêté sera notifié à Maître SOUCHON, domicilié au 1 Rue des Mazières à EVRY (91050), en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'association Centre d'Aide, propriétaire de l'ensemble immobilier dit «Château du Moulin de Senlis» sis 2 Rue du Moulin de Senlis à MONTGERON.

Il sera également affiché en Mairie de MONTGERON ainsi qu'à l'entrée de l'ensemble immobilier dit « Château du Moulin de Senlis ».

**Article 6** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne et publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble.

**Article 7** : Le présent arrêté sera également transmis au Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, à la Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne, à l'Architecte des Bâtiments de France, à la Mutualité Sociale Agricole de l'Essonne, au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement de l'Essonne, au Procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

**Article 8** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame le Maire et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à MONTGERON, le 20 JUIN 2016



  
Sylvie CARILLON  
Maire de Montgeron  
Conseillère Régionale d'Ile-de-France

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-DCM23\_02\_suire

091-219104213-20180504-DM18125-SU-CC

Date de télétransmission : 04/05/2018

Date de réception préfecture : 04/05/2018

Ville de

**MONTGERON**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

CODE POSTAL 91230

## DÉCISION DU MAIRE

18 / 125

### DROIT DE PREEMPTION PROPRIETE SISE MOULIN DE SENLIS PARCELLE CADASTREE SECTION AB n° 2

Le Maire de la Commune de Montgeron,  
Conseillère régionale d'Ile-de-France

Vu l'article L. 2122-22 alinéa 15 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'Urbanisme, et notamment les articles R. 213-14 et R. 213-15,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 17 janvier 1996 décidant d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la Commune,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 novembre 2016 et modifié le 21 décembre 2017,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 03 novembre 2016 relative aux délégations du Conseil municipal au Maire et notamment le point n° 17 donnant délégation à Madame le Maire pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

Vu les arrêtés préfectoraux du 06 mars 2013 ayant pour effet de déclarer les bâtiments du Moulin de Senlis insalubres, d'y interdire l'habitation et d'y prescrire des travaux de sortie d'insalubrité,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 05 juillet 2016, sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Moulin de Senlis,

Vu les dossiers soumis à enquête,

Vu l'arrêté préfectoral du 09 mars 2018 déclarant d'utilité publique, au profit de la commune de Montgeron, le projet d'aménagement du Moulin de Senlis et autorisant la commune à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, la parcelle nécessaire à la réalisation du projet,

Vu la liquidation judiciaire prononcée le 11 décembre 2014 par le Tribunal de Grande d'Instance d'EVRY de l'Association Centre d'Aide, propriétaire du bien immobilier dit « Le Moulin de Senlis »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner du 28 décembre 2017, réceptionnée le 16 février 2018, informant la Ville d'une adjudication de la propriété dite « Le Moulin de Senlis », située sur le territoire de la commune de MONTGERON pour 6 072 m<sup>2</sup> (parcelle cadastrée AB n° 2) et sur le territoire de la commune de CROSNE pour 393 m<sup>2</sup> (parcelle cadastrée section AK n° 471),

Vu la consultation du service des Domaines en date du 15 mars 2018,

Vu l'adjudication intervenue le 11 avril 2018 au Tribunal de Grande Instance d'EVRY, à l'issue de laquelle le bien a été adjugé au prix de CINQ CENT QUATRE MILLE EUROS (504 000.00€),

Le 13/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-DM230202SUJre  
091-219104213-20180504-DM18125-SU-CC

Date de télétransmission : 04/05/2018

Date de réception préfecture : 04/05/2018

Vu les orientations du PADD en faveur de la protection et de la mise en valeur des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager remarquable, notamment la Pelouse, le Moulin de Senlis, le parc du château de Rottembourg et les autres parcs urbains, le parc du lycée... et de la préservation du caractère paysager des grandes propriétés historiques, notamment par la maîtrise de leur morcellement,

Considérant que le site « Le Moulin de Senlis » est un élément du patrimoine historique constituant l'un des principaux emblèmes de la commune de MONTGERON au même titre que « La Pelouse » ou le « château de Rottembourg », pour lequel la commission régionale du patrimoine et des sites a émis, en novembre 2016, un avis favorable à l'inscription au titre des monuments historiques,

Considérant que le site a abrité pendant plusieurs années des logements insalubres aujourd'hui libérés de toute occupation ; que les constructions qui y sont érigées sont dans un état d'insalubrité avancé, ainsi qu'en témoignent les arrêtés préfectoraux de déclaration d'insalubrité du 06 mars 2013,

Considérant que la ville de MONTGERON, dans le cadre des évolutions relatives à l'organisation de son territoire et dans le respect des orientations du PLU et plus particulièrement du PADD, a décidé, conformément aux dispositions combinées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, de poursuivre un projet d'aménagement du site du Moulin de Senlis afin d'y constituer un pôle comprenant à la fois des salles associatives, de réception et de restauration et des logements, l'ensemble s'inscrivant dans un espace naturel de qualité le long des rives de l'Yerres,

Considérant que ce projet communal a été déclaré d'utilité publique par un arrêté de la préfète de l'Essonne en date du 09 mars 2018,

Considérant que ce projet permettra aussi bien de restaurer le patrimoine bâti remarquable que de participer à la politique locale de l'habitat et, en particulier, à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux et d'améliorer les offres de loisirs tout en profitant d'un cadre de qualité du point de vue des milieux naturels et du paysage, le site s'inscrivant par ailleurs dans le maillage de la liaison verte,

Considérant que ce projet doit permettre d'apporter une réponse aux besoins des associations locales ainsi qu'au souci d'enrayer le développement de l'habitat indigne et de produire des logements diversifiés,

Considérant que ce projet fait partie intégrante du projet d'aménagement des rives de l'Yerres, déjà pour partie réalisé, qui a vocation à être prolongé vers les Communes de CROSNE et de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, en lien avec les rives de Seine, et implique la maîtrise foncière de l'emprise concernée,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettra à la Commune d'en assurer la survie et la mise en valeur en reconquérant des logements vacants, dans le respect de son intérêt patrimonial et paysager,

Considérant la nécessité d'acquérir la propriété concernée pour mettre en œuvre ce projet,

Considérant que la parcelle cadastrée AB n°2, d'une contenance totale de 6 072 m<sup>2</sup>, se situe pour partie (2391 m<sup>2</sup>) en zone urbaine du Plan local d'urbanisme en vigueur, à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain de la commune,

Considérant que la Commune entend donc exercer son droit de préemption sur cette partie de la parcelle AB n°2 et est disposée à acquérir le reste de cette parcelle, ainsi que la parcelle cadastrée AK n° 471 située sur le territoire de la commune de CROSNE, faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner, en application de l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme qui permet au propriétaire d'exiger que la commune qui préempte se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, l'acquisition par la Commune titulaire du droit de préemption a lieu, par substitution à l'adjudicataire, au prix de la dernière enchère, lequel a été fixé, lors de l'adjudication intervenue le 11 avril 2018 au Tribunal de Grande Instance d'EVRY, à 504 000 euros,

## DECIDE

- Article 1<sup>er</sup>** D'exercer au nom de la Commune son droit de préemption sur la partie de la propriété dite « Le Moulin de Senlis » située à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain renforcé de la Commune de MONTGERON en se substituant à l'adjudicataire.
- Article 2** Cette préemption s'exerce sur la partie située en zone urbaine du Plan local d'urbanisme, à savoir une **emprise de 2 391 m<sup>2</sup>** correspondant aux bâtiments 1, 2 et 3 et à la cour sur laquelle donnent ces bâtiments, au prix de la dernière enchère, pour un montant de **504 000 €**  
**Conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, il pourra être exigé que la commune se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière, c'est-à-dire de la parcelle cadastrée AB n°2, d'une surface de 6072 m<sup>2</sup>, située sur le territoire de la commune de MONTGERON et de la parcelle cadastrée AK n°471, d'une surface de 393 m<sup>2</sup>, située sur le territoire de la commune de CROSNE.**
- Article 3** D'imputer la dépense au budget de l'exercice 2018 en cours.
- Article 4** La Directrice Générale Adjointe des Services de la Commune de Montgeron est chargée de l'exécution de cette décision qui sera transmise à Madame la Préfète, publiée au recueil des actes administratifs et notifiée au greffier du TGI d'EVRY ainsi qu'aux intéressés.
- Article 5** La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Fait à Montgeron, le - 4 MAI 2018



**Sylvie CARILLON**  
Maire de MONTGERON  
Conseillère régionale d'Ile-de-France

Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

**Recommandé avec A.R/n°**Direction régionale  
des affaires culturelles d'Île-de-France

Affaire suivie par : Xavière DESTERNES  
Service : Conservation régionale des monuments historiques  
Bureau de la protection  
Tél : 01 56 06 50 45  
Courriel : xaviere.desternes@culture.gouv.fr  
Réf : XDC/2018-450  
P.J. : 1 arrêté, 1 plan annexé

Paris, le 13/02/2023

Madame la Maire,

J'ai l'honneur de vous informer que, sur proposition de la commission régionale du patrimoine et des sites, le Préfet de la région d'Île-de-France, a :

**- par arrêté du 10 décembre 2018 -**

inscrit au titre des monuments historiques une partie du Moulin de Senlis, situé à Montgeron (Essonne).

Vous voudrez bien trouver ci-joint une copie de l'arrêté ainsi que le plan annexé. La présente mesure génère un périmètre de protection dit « périmètre d'abords » de 500 mètres autour du bâtiment concerné.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région d'Île-de-France  
et par délégation,  
la Directrice régionale des affaires culturelles

Nicole da Costa

Madame Sylvie CARILLON  
Maire de Montgeron  
Hôtel de Ville  
112 bis avenue de la République  
91230 - MONTGERON



PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

A R R Ê T É N° 2018 - 12 10 0001

portant inscription au titre des monuments historiques d'une partie du Moulin de Senlis  
situé à MONTGERON (Essonne) ;

**LE PREFET DE LA REGION D'ILE DE FRANCE  
PREFET DE PARIS  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code du patrimoine, livre VI, titres I et II ;

Vu l'article 113 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de  
la création, à l'architecture et au patrimoine ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à  
l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

La commission régionale du patrimoine et des sites entendue en sa séance du 24  
novembre 2016 ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

CONSIDERANT que le bâtiment abritant l'ancien moulin, avec sa roue unique de  
1866, représente un témoignage exceptionnel du passé industriel de l'Essonne, que le  
bâtiment abritant l'ancien moulin, le portail d'entrée à l'arc brisé avec son mur crénelé  
et la tourelle composent l'une des très rares réalisations de style néo-gothique dues à  
l'architecte Eugène-Emile Esnault-Peletrie (1842-1905), qu'il s'agit d'un des plus  
importants lieux de mémoire de l'immigration russe en France (grâce à la présence de  
l'orphelinat de 1954 à 1975 et à celle des dissidents soviétiques de 1975 à 1991), que  
pour les habitants de Montgeron, le bâtiment abritant l'ancien moulin, la tourelle et le  
portail d'entrée qui figurent sur un nombre très important de cartes postales, font partie  
de la mémoire collective et sont, de ce fait, symboliques, que l'intérieur de la tourelle  
constitue un témoignage inédit d'un espace intérieur entièrement décoré par des  
peintures réalisées par Fiodor Rojankovsky (1891-1970), dont la fragilité rend  
impossible une éventuelle dépose en vue d'une sauvegarde ailleurs qu'in situ, que  
l'église Saint-Séraphin-de-Sarov, construite en 1957-1958, contient un vrai trésor de  
l'iconographie du XXe siècle – les œuvres des plus remarquables réalisées en 1960-  
1962 par le célèbre iconographe père Grégoire Krug (1906 (1907)-1969), qu'à tous ces  
titres, l'ancien domaine du Moulin de Senlis présente au point de vue de l'histoire et de  
l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation ;

.../...

## ARRÊTE

ARTICLE 1er-. Sont inscrites au titre des monuments historiques les parties suivantes du Moulin de Senlis sis rue du Moulin de Senlis à MONTGERON (Essonne), délimitées en rouge selon le plan annexé :

- les façades et toitures du bâtiment (A) abritant l'ancien moulin (y compris sa roue),
- le portail d'entrée à l'arc brisé (y compris son mur crénelé),
- la tourelle (y compris toutes les parties constituant le bâtiment D) avec son décor créé dans les années 1960 par Fiodor Rojankovsky (1891-1970),
- l'église Saint-Séraphin-de-Sarov avec la fresque de la Sainte Trinité dans l'abside et l'iconostase réalisées en 1960-1962 par l'iconographe père Grégoire Krug (1906 (1907) -1969),

situées sur la parcelle n° 2 d'une contenance de 60 ares 72 ca, figurant au cadastre section AB, et appartenant à la commune de MONTGERON.

ARTICLE 2-. Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai au ministre de la Culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3-. Il sera notifié au préfet de l'Essonne, au maire de la commune de MONTGERON propriétaire, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne de son exécution.

Fait à PARIS, le 10 DEC. 2018

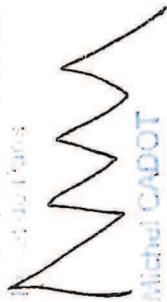
Le Préfet de la Région Île-de-France,  
Monsieur CADO

Monsieur CADO

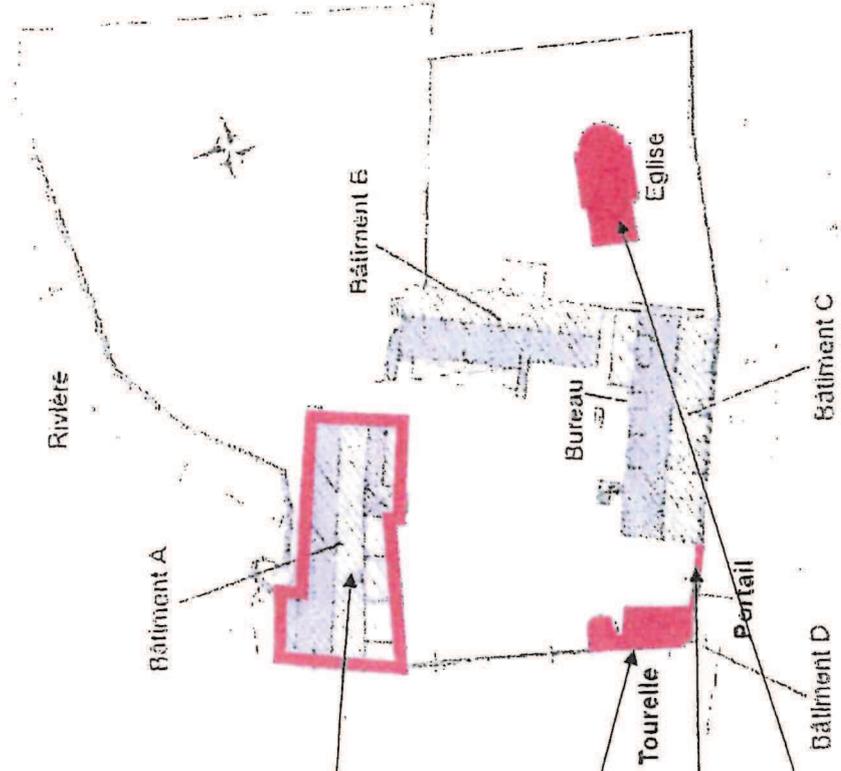
Plan annexé à l'arrêté n° 2018-12-001 portant inscription au titre des monuments historiques d'une partie du Moulin de Senlis situé à MONTGERON (Essonne)

En date du 10 DEC. 2018

Michel CADOT, Architecte des Monuments Historiques,  
100 rue de Paris



Michel CADOT

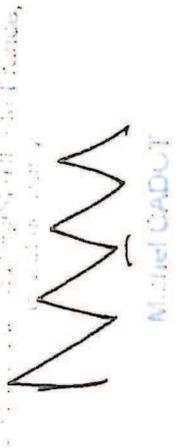


les façades et toitures du bâtiment (A) abritant l'ancien moulin (y compris sa roue)

la tourelle (y compris toutes les parties constituantes du bâtiment D) avec son décor créé dans les années 1960 par Fiodor Rojankovsky (1891-1970)

le portail d'entrée à l'arc brisé (y compris son mur crénelé)

l'église Saint-Séraphin-de-Sarov avec la fresque de la Sainte Trinité dans l'abside et l'iconostase réalisées en 1960-1962 par l'iconographe père Grégoire Krug (1906 (1907) -1969)



Michel CADOT



Ville de  
**MONTGERON**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
CODE POSTAL 91230

## ARRÊTÉ DU MAIRE

### PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

22 / 2293

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
<b>Demande déposée le 27/07/2021</b> <b>Complétée le 16/12/2021 et 10/06/2022</b>		<b>N° PC 091421 19 10003</b> <b>M01</b> <b>AT 091 421 21 00023</b>
<b>Par :</b> SNC HORIZONS  <b>Demeurant à :</b> 30, cours de l'Ile Seguin 92100 BOULOGNE BILLANCOURT <b>Représenté par :</b> Monsieur Yannick BIGEARD  <b>Pour :</b> Réhabilitation d'un ensemble immobilier, Aménagement de 26 places de parking <b>Sur un terrain sis à :</b> 101 rue du Moulin de Senlis 91230 Montgeron	<b>Surfaces de plancher créée :</b> Inchangées  <b>Destinations : Habitation</b> <b>Commerce/service public</b> <b>ou d'intérêt collectif</b>	

Le Maire de Montgeron,

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,  
 Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et R 421-1 et suivants,  
 Vu le Code de la construction et de l'habitation,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2016, modifié le 21/12/2017,  
 Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la Mairie de Montgeron en date du  
 27/07/2021, affiché le 28/07/2021,  
 Vu les pièces complémentaires déposées en date du 27/10/2021, 16/12/2021 et  
 10/06/2022,  
 Vu le permis de construire initial PC 091 421 19 10003 accordé en date du 13/01/2020,  
 Vu l'avis émis avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de  
 l'Arrondissement d'Evry, en date du 08/11/2021,  
 Vu l'avis émis de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement d'Evry, en date du  
 22/06/2022,  
 Vu l'avis émis par la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, en date du  
 27/10/2021,  
 Vu l'avis émis avec prescriptions, du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, en  
 date du 29/06/2022,  
 Vu l'avis favorable, émis en date du 17/11/2021, par le Syndicat Mixte pour  
 l'Assainissement et la Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Yerres,

**PC N° 091 421 19 10003 M01**

**..... ARRETE .....**

**Article 1** : Le permis de construire modificatif est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**Prescriptions :**

- 1. Les prescriptions figurant dans l'arrêté du 13/01/2020 devront être respectées.**
- 2. Les fenêtres devront comporter des petits bois mortaisés à intercalaires fictifs.**

**Observations :**

- 1. En cas de déplacement ou d'ajout de descente de gouttière, la Ville devra être consultée préalablement.**
- 2. Les modèles d'épis de faitage du Bâtiment D, devront être présentés à la Ville.**
- 3. Toute modification de l'aménagement des espaces extérieures devra faire l'objet d'un échange avec la Ville.**

**Article 2**: Les prescriptions et recommandations émises dans le permis de construire initial sont maintenues et complétées par celles indiquées dans les avis ci-après et annexés à la présente autorisation :

- L'avis émis avec prescriptions du Service départemental d'Incendie et de Secours de l'Arrondissement d'Evry, en date du 08/11/2021,
- L'avis de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement d'Evry, en date du 22/06/2022,
- L'avis du SyAGE, en date du 17/11/2021,
- L'avis de la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, en date du 27/10/2021,
- L'avis du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, en date du 29/06/2022,

**Article 3** : Dès le début des Travaux, le pétitionnaire devra adresser à la commune, une déclaration d'ouverture de chantier, en 3 exemplaires selon le formulaire ci-joint.

**Dès la fin des Travaux, le pétitionnaire devra adresser à la commune, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en 3 exemplaires selon le formulaire ci-joint.**

**Article 4** : Ampliation de cet arrêté sera transmise :

- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Article 5** : Le Directeur Général des Services ou le Directeur Général Adjoint des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**PC N° 091 421 19 10003 M01**

**Article 6 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Fait à Montgeron, le 12 JUL. 2022

  
**Sylvie CARILLON**  
Maire de Montgeron  
Conseillère régionale d'Ile de France



**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT****- COMMENCEMENT DES TRAVAUX**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s)

suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie ;

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

**- AFFICHAGE :** L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier conformément aux articles A 424 15 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Si le projet comporte prévoit des démolitions l'affichage doit indiquer la surface du ou des bâtiments à démolir. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**DUREE DE VALIDITE :** Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1661 du 29/12/2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**- DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
CODE POSTAL 91230

## ARRÊTÉ DU MAIRE

### PERMIS DE CONSTRUIRE 20/0037 COMPRENANT DES DEMOLITIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 28/02/2019 Complétée le 06/05/2019 et 15/10/2019		N° PC 091421 19 10003
<b>Par :</b>	SNC HORIZONS	Surfaces de plancher créée : <b>Habitation</b> : 135 m <sup>2</sup> <b>Commerce</b> : 170 m <sup>2</sup> (chgt dest) <b>Serv public</b> : 95 m <sup>2</sup> (chgt dest) Surf. de plancher supprimée : <b>Habitation</b> : 360 m <sup>2</sup> 265 m <sup>2</sup> (chgt dest)
<b>Demeurant à :</b>	30, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	
<b>Représenté par :</b>	Monsieur Eric Djody	
<b>Pour :</b>	Travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier « Moulin de Senlis » en 25 logements et locaux d'activité.	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	101 rue du Moulin de Senlis 91230 Montgeron	<b>Destinations : Habitation Commerce/service public ou d'intérêt collectif</b>

Le Maire de Montgeron,

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2016, modifié le 21/12/2017,  
Vu l'arrêté interpréfectoral n°2012-DDT-SE n°281 du 18 juin 2012, portant sur  
l'approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la  
Vallée de l'Yerres dans les départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-de-  
Marne,  
Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en la Mairie de Montgeron en date du  
28/02/2019, affiché le 05/03/2019,  
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 06/05/2019 et 15/10/2019,  
Vu l'avis émis, en date du 04/04/2019, par la Lyonnaise des Eaux/SUEZ,  
Vu l'avis émis, en date du 16/04/2019, d'ENEDIS,  
Vu l'avis émis avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de  
l'Arrondissement d'Evry, en date du 05/08/2019,  
Vu l'avis émis de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement d'Evry, en date du  
22/11/2019,  
Vu la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/02/2019,  
Vu l'avis émis avec prescriptions, du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, en  
date du 11/12/2019,  
Vu l'avis favorable, émis en date du 23/05/2019, par le Syndicat Mixte pour  
l'Assainissement et la Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Yerres,  
Considérant que le projet entraîne la suppression de 8 logements et améliore la conformité  
de l'ensemble immobilier au Plan de Prévention des Risques de l'Yerres,

**PC N° 091 421 19 10003****..... ARRETE .....**

**Article 1 :** Le permis de construire est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**PRESCRIPTIONS (ministère de la Transition écologique et solidaire) :**

- *Les châssis de toit créés sur le pan Nord devraient être alignés entre eux, et positionnés légèrement plus bas (environ 4 rangs de tuiles).*
- *Les modèles de tuiles utilisés pour la réfection des toitures devront être présentés à l'architecte des bâtiments de France pour validation avant mise en œuvre.*
- *Le mortier pour les crêtes et embarrures ne devra pas être d'une teinte trop claire.*
- *Le RAL 7044 sélectionné pour les menuiseries n'est pas adapté. Il conviendra de choisir la teinte en fonction de celle des enduits.*
- *Les teintes d'enduit devront être proposées à l'architecte des bâtiments de France pour validation avant mise en œuvre. La finition en sera lissée ou gratté fin.*

*En outre, une demande d'autorisation de travaux devra être déposée ultérieurement pour l'aménagement des locaux d'activité.*

**Article 2 :** Le permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

**Préalablement à la démolition, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante devra être réalisé selon les modalités prévues à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique. Les résultats de ce repérage devront être transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux de démolition.**

**En cas de présence d'amiante, un plan de retrait devra être déposé auprès de l'inspection du travail, un mois avant le commencement des travaux.**

**Article 3:** Les prescriptions et recommandations émises dans :

- **L'avis de la Lyonnaise des Eaux/SUEZ, en date du 04/04/2019,**
  - **L'avis d'ENEDIS, en date du 16/04/2019, qui a instruit la présente demande de permis de construire sur la base d'une puissance de raccordement de 175 kW triphasé,**
  - **L'avis émis avec prescriptions du Service départemental d'Incendie et de Secours de l'Arrondissement d'Evry, en date du 05/08/2019,**
  - **L'avis de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement d'Evry, en date du 22/11/2019,**
  - **L'avis du SyAGE, en date du 23/05/2019,**
- Devront être respectées (cf avis ci-joint).**

**Article 4 :** Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du Syndicat Mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Yerres (SyAGE) sur les points suivants :

REÇU EN PREFECTURE

le 13/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-DCM23\_02\_SU

**PC N° 091 421 19 10003**

Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique et aux délibérations du Comité Syndical du 17 décembre 2014, le propriétaire sera redevable auprès du Syage, de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) au moment du raccordement des installations d'assainissement ou lors de l'achèvement des travaux de construction, d'extension ou de réaménagement (à titre indicatif, le taux 2016 : 12,88 E/m<sup>2</sup> de surface plancher créée).

**Article 5** : La réalisation du présent projet donnera lieu au versement des taxes dont le permis de construire est le fait générateur :

- Taxe d'Aménagement (part communale 5%, Département 2.5%, Région 1%).
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).
- Redevance d'Archéologie Préventive.

**Article 6** : En cas de création d'un bateau ou de toute autre modification sur le domaine public, il est nécessaire d'effectuer une demande d'autorisation auprès des Services Techniques de la Ville, 123 avenue de la République, ☎ 01.69.73.20.02.

**Article 7** : Dès le début des Travaux, le pétitionnaire devra adresser à la commune, une déclaration d'ouverture de chantier, en 3 exemplaires selon le formulaire ci-joint.

**Dès la fin des Travaux, le pétitionnaire devra adresser à la commune, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en 3 exemplaires selon le formulaire ci-joint.**

**Article 8** : Ampliation de cet arrêté sera transmise :

- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Article 9** : Le Directeur Général des Services ou le Directeur Général Adjoint des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**Article 10** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Fait à Montgeron, le 13 JAN. 2020



**Sylvie CARILLON**  
Maire de Montgeron  
Conseillère régionale d'Ile de France

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales en date du

26 JAN. 2020





**MAIRIE DE MONTGERON**  
A l'attention de Madame le Maire  
**Sylvie CARILLON**  
112 Bis Avenue de la République  
91230 MONTGERON

A Paris, le 24 janvier 2023,

***Objet : Acquisition et réhabilitation de l'ensemble immobilier dit Moulin de Senlis situé rue du Moulin de Senlis à Montgeron.***

***Partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 620 à définir par un plan d'arpentage.***

Madame le Maire,

Par la présente, nous réitérons notre souhait intact de réaliser le projet de réhabilitation de l'ancien Moulin de Senlis.

Depuis nos dernières correspondances, le montage opérationnel du dossier a très favorablement avancé. En particulier, le Permis de Construire modificatif déposé en date du 27 juillet 2021 et obtenu en date du 17 juillet 2022 est à présent définitif.

Aussi, afin de pouvoir régulariser une promesse de vente portant sur la cession de ce bien à notre société, nous vous transmettons la présente offre, mise à jour, qui pourra être présentée lors du prochain Conseil Municipal.

### **Le projet**

Le projet définitif, objet du Permis de Construire modificatif sus-mentionné, vise à la réhabilitation et la mise en valeur du bien à travers la programmation suivante :

- **25 logements pour une surface habitable après travaux d'env. 1363 m<sup>2</sup> réparties sur 3 bâtiments.**
- **1 local d'activité livré brut de béton et fluides en attente d'environ 56m<sup>2</sup> dans le bâtiment C.**
- **1 local d'activité livré brut de béton et fluides en attente d'environ 28 m<sup>2</sup> dans le bâtiment D accompagné d'une terrasse de 20m<sup>2</sup>.**
- **1 local d'activité livré brut de béton et fluides en attente d'environ 160 m<sup>2</sup> au RDC du bâtiment B.**
- **26 places de stationnement aménagées dans la cour du Moulin.**

Les locaux d'activité seront rétrocédés à la commune.



## Proposition financière

Nous maintenons l'offre d'acquisition sur laquelle nous avons pris nos précédents accords :

**Prix d'acquisition proposé : 800.000 € net vendeur.  
(Huit cent mille euros)**

Les autorisations de travaux étant obtenues et définitives, les seules conditions suspensives particulières restantes à lever, outre les conditions usuelles, sont les suivantes :

→ Levée de l'ensemble des arrêtés de péril et d'insalubrité

D'autre part, la promesse prévoira une faculté de substitution pour l'acquisition foncière du bien, au profit de tout tiers ayant été préalablement validé par la Ville, permettant à Histoire & Patrimoine d'intervenir en tant que Contractant Général sur la réhabilitation complète du bien.

Histoire & Patrimoine devra pouvoir accéder au site, notamment pour poursuivre différentes études, ainsi que pour intervenir directement sur des sujets liés à l'entretien et à la sécurisation du site.

## Planning prévisionnel

Pour mener à bien ce projet, nous avons recalé le planning opérationnel :

o Délibération municipale	Février 2023
o Signature de la Promesse	Mars 2023
o Obtention et purge du Permis de Construire	Obtenu
o Démarrage des travaux de levée des arrêtés de péril et d'insalubrité	Mars 2023
o Levée des arrêtés de péril et d'insalubrité	Juin 2023
o Acte authentique	Juillet 2023
o Démarrage des travaux	1 <sup>er</sup> semestre 2024

Nous sommes heureux de constater enfin le contexte favorable au lancement de ce projet, et surtout de pouvoir initier la sauvegarde de ce patrimoine remarquable.

Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

**Arnaud BAUDEL**  
Directeur Général



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne  
Pôle d'évaluation domaniale de l'Essonne  
27 rue des Mazières  
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex  
Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 6 février 2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Essonne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laura Machmoum  
Courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01.69.83.13.76

A

Monsieur le Maire de Montgeron

Réf DS:11210064  
Réf OSE : 2022-91421-05148

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Ensemble immobilier – Parcelle AB 620 lots 2 et 3 (2 575m<sup>2</sup>)

*Adresse du bien :* Rue du Moulin de Senlis 91230 MONTGERON

*Valeur :* 640 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Commune de Montgeron

affaire suivie par : Claire Thomas

**2 - DATES**

de consultation :	19/01/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/02/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

La commune de Montgeron souhaite céder les lots 2 et 3 de la parcelle AB 620 à la société Histoire et Patrimoine (spécialise de la réhabilitation dans l'immobilier ancien).

Les biens (la partie logement) ont été évalués en 2019 à 790 000 euros (avis 2019-421V0373).

Le prix négocié entre les parties est de 800 000 euros.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Les biens sont situés sur la commune de Montgeron, à dix-neuf kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Elle est partagée entre le canton de Vigneux-sur-Seine et celui de Draveil.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens à céder se situent en face de la voie de chemin de fer et à proximité immédiate de la RN6. Ils sont excentrés du centre-ville et à environ 1,2 kms de la gare et à 600 mètres d'un supermarché.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montgeron	AB 620p lots 2 et 3	Rue du Moulin de Senlis	2 575 m <sup>2</sup>	Ensemble immobilier composé de 4 bâtiments
TOTAL			2 575 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier édifié sur une emprise de 2 575 m<sup>2</sup> (lot 2 de 2 499 m<sup>2</sup> et lot 3 de 76 m<sup>2</sup>) à prélever sur la parcelle AB620 d'une superficie totale de 2 791 m<sup>2</sup>.

Quatre bâtiments sont présents sur le terrain :

- le bâtiment A en R+3 comprend des logements et une salle des fêtes
- le bâtiment B en R+1 comprend : des salles et la chaufferie en rez-de-chaussée et des logements au premier étage.
- le bâtiment C en R+2 se compose de salles et de logements au rez-de-chaussée et de logements au premier et deuxième étage.
- le bâtiment D correspondant à un ancien pigeonnier.

L'acquéreur envisage la création de 25 logements, 2 locaux d'activité destinés à la commune de Montgeron ainsi que 26 places de stationnements dans un parking extérieur et paysager.

L'ensemble des locaux est en très mauvais état en raison de squats et dégradations diverses.

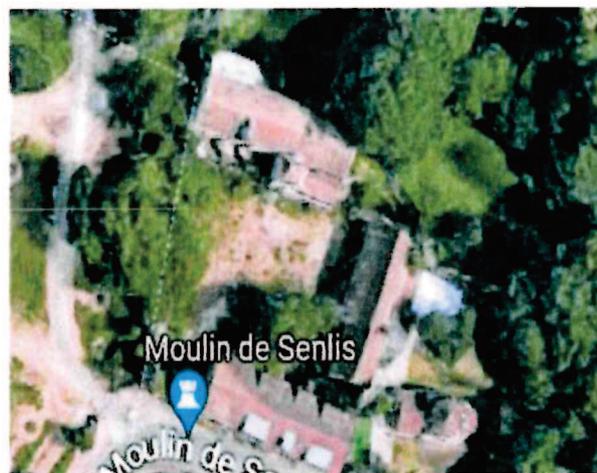
De plus, les 4 bâtiments ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Des arrêtés de péril ont été pris sur certaines parties des bâtiments.

Certaines parties des bâtiments (toitures, façades, portail,...) sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

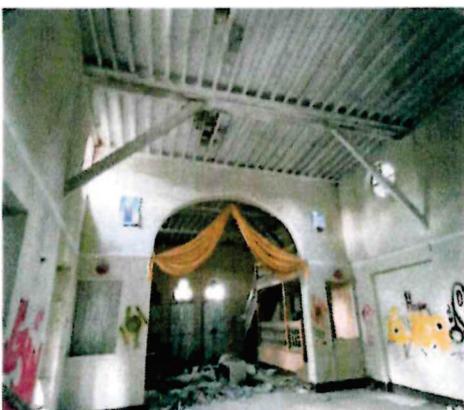
Plan cadastral :



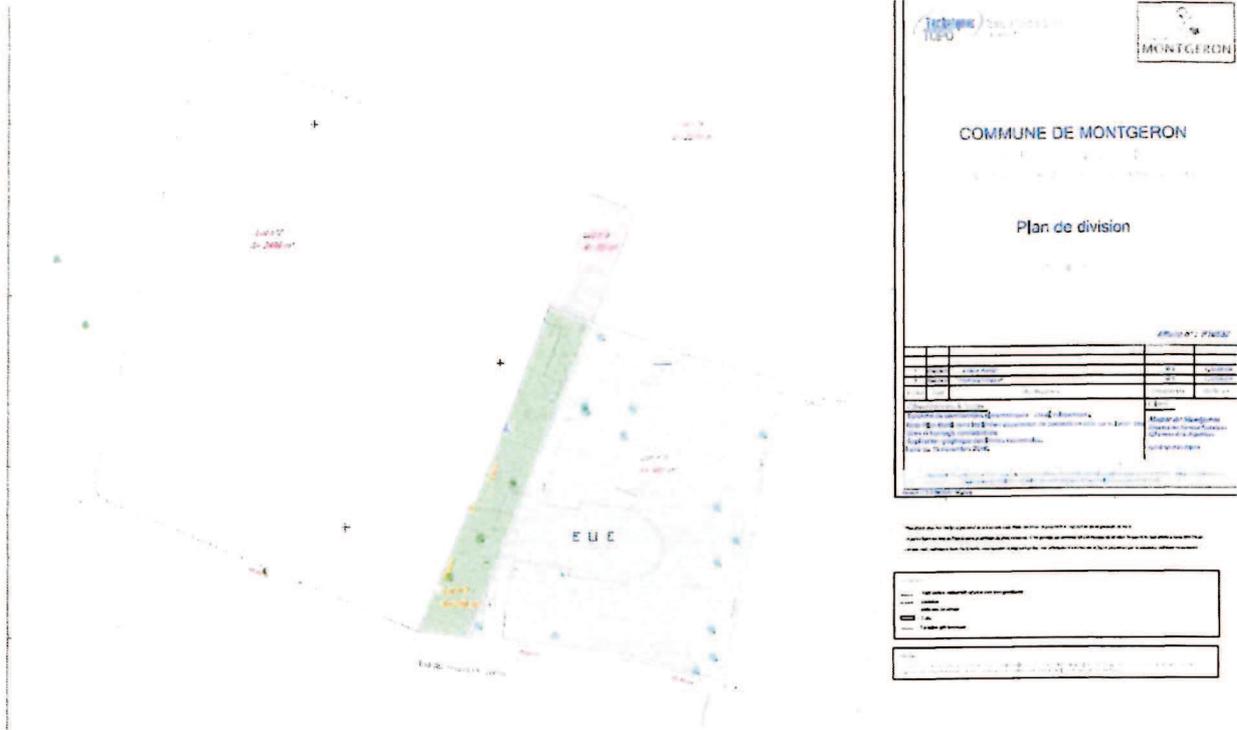
Vue satellite :



Photographies du bien :



**Plan de division :**



**4.5. Surfaces du bâti**

La superficie utile totale des bâtiments est de 1 569 m<sup>2</sup> (cette superficie a été fournie par le consultant lors de la précédente évaluation).

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

**5.1. Propriété de l'immeuble**

La commune de Montgeron est propriétaire des biens depuis le 21/01/2019 (acquisition sur préemption suite à adjudication au prix de 504 000 euros).

**5.2. Conditions d'occupation**

Les biens sont libres d'occupation.

**6 - URBANISME**

**6.1.Règles actuelles**

Au PLU approuvé au 03/11/2012 et modifié les 21/12/2017, 21/11/2019 et 08/07/2021, le bien se situe en zone UA.

La zone UA correspond au tissu urbain historique situé principalement au nord du centre-ville, le long de l'avenue de la République et à proximité et dans l'ancien hameau de Chalandray. Les

occupations des sols peuvent y être diversifiées : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, artisanat et équipements d'intérêt collectif. La zone UA se caractérise par des constructions souvent implantées en front de rue, qui s'articulent autour de cours communes, de rues étroites et de placettes. Il inclut le Moulin de Senlis, qui constitue un ensemble bâti ancien, situé dans la partie nord de la Plaine de Chalandray.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, porté à 80% pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit, 11 mètres au faîtage en cas de toiture à pente, soit R+1+Combles. En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère. Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres

## 6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

NON COMMUNICABLE

REÇU EN PREFECTURE

le 13/02/2023

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-0CM23\_02\_SU

NON COMMUNICABLE

REÇU EN PREFECTURE

le 13/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-0CM23\_02\_SU

NON COMMUNICABLE

REÇU EN PREFECTURE

le 13/02/2023

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-091-219104213-20230207-DCM23\_02\_SU

NON COMMUNICABLE

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **640 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits .

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 576 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

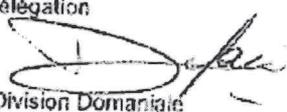
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Pour le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par délégation

  
L'adjointe à la Division Domaniale  
Marie-Anne DEFAIX