

DÉCISION DU MAIRE

N° 26 / 095

Exercice du droit de préemption – Parcelle AC n°268 sise 5 avenue du Maréchal Foch à Montgeron

Vu l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales relatif aux délégations accordées par le Conseil municipal au Maire,

Vu les articles L211-1 et suivants, L213-2, R211-1 et suivants, D213-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L4121-1 et suivants du Code du travail portant sur les obligations de l'employeur,

Vu le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France,

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

Vu la délibération n°26/06 du Conseil municipal en date du 29 mars 2026 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, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues à l'article L211-2 ou au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code sur l'ensemble du territoire communal,

Vu le courrier de la Préfecture en date du 30 mars 2026 confirmant que la Ville peut exercer son droit de préemption sur ce bien dans la mesure où il est situé en zones ULb et N du Plan Local d'Urbanisme dans laquelle la construction de logements n'est pas permise,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 3 novembre 2016, modifié le 21 décembre 2017, le 21 novembre 2019, le 8 juillet 2021 et le 30 juin 2025,

Vu le classement du bien objet de la DIA en zones ULb et N du Plan Local d'Urbanisme dédiées respectivement aux équipements publics et aux espaces naturels, et l'objectif affiché du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont l'orientation n°1 est notamment : « améliorer l'insertion de la gare dans la Ville, dans le but à terme de disposer d'un pôle d'échange performant », en précisant également « l'accent doit également être mis sur les transports collectifs »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, datée du 17 février 2026, réceptionnée le 17 février 2026, de la parcelle AC 268, sise 5 avenue du Maréchal Foch - 91230 MONTGERON, située en zone naturelle et en zone d'installation d'intérêt collectif au Plan Local d'Urbanisme, appartenant à ENGIE, ayant son siège social au 67 rue Jules Ferry, 92250 LA GARENNE-COLOMBES pour un montant de QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (4 596€), comprenant un bâtiment principal édifié sur deux niveaux à usage de logement d'une emprise au sol de 70 m² environ, ainsi que trois bâtiments de plain-pied à usage d'abris, d'une emprise au sol respective d'environ 14 m², 28 m² et 5 m², ainsi qu'une zone en espaces verts couvrant environ 90% du site, étant précisé que les biens sont libres de toute occupation, et qu'il existe également sur le terrain un ensemble de réseaux et un poste gaz GRDF abandonné,

Vu la demande unique de communication de documents et de visite reçue, échant, par son mandataire, le 7 avril 2026,

Vu la réception desdits documents le 10 avril 2026,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 10 avril 2026,

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 16 avril 2026,

Vu le courrier adressé à Engie le 29 septembre 2025,

Vu le guide d'aménagement des locaux d'exploitation bus édité par Ile-de-France Mobilité en novembre 2025,

Considérant que la vente est réalisée sous différentes conditions citées aux annexes de la DIA, à savoir :

- L'acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle de l'ensemble des réseaux, canalisation et ouvrages situés sur le site et de l'accès aux différents concessionnaires exploitants et servitudes existantes, et s'interdira d'édifier toute construction et de faire toute plantation de nature à rendre impossible une utilisation normale de ces réseaux, le tout sans indemnité,
- L'acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de l'ensemble des terres à excaver et des remblais, dans le cadre de tous projets ou travaux, de la démolition et l'enlèvement des éléments de réseaux et d'infrastructures résiduels qui pourraient exister, de la gestion de tous déchets éventuellement présents, de la découverte d'éléments nouveaux en matière de situation environnementale,
- L'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de réhabilitation pour un usage futur, comprenant le traitement des sources de pollution et la suppression des pollutions concentrées, y compris celle située sous les bâtiments, et s'engage à réaliser toutes les mesures de gestion et de surveillance dans un délai de sept (7) ans à compter de la date de la vente,

Considérant que le coût de remise en état de la parcelle est évalué à 40 740 € pour la réhabilitation, auxquels s'ajoutent les coûts de déconstruction et désamiantage, ainsi que les coûts complémentaires liés aux obligations contractuelles de l'acquéreur, l'ensemble s'élevant à 125 674.36 €, soit un total d'environ 166 414.36 € pour remettre la parcelle en état,

Considérant que la parcelle n'est pas référencée dans la base de données des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

Considérant que la parcelle était vraisemblablement utilisée uniquement pour du stockage de gaz, que l'un des deux gazomètres qui existaient a été entièrement démantelé (parties aérienne et enterrées), et le second a été démantelé uniquement pour les parties aériennes mais pas pour les parties enterrées,

Considérant que la parcelle est située en périmètre de veille foncière de l'EPFIF,

Considérant que la ville de Montgeron a engagé en 2021 une mission d'étude de circulation et une assistance au projet d'aménagement des abords de la gare RER Montgeron-Crosne, en vue de la requalification du pôle gare, associant divers partenaires, notamment Ile-de-France Mobilités ainsi que l'exploitant du réseau de bus en surface,

Considérant le schéma de référence du pôle gare de Montgeron-Crosne notifié par Île-de-France Mobilités le 4 février 2026 aux partenaires de l'étude, dont la ville de Montgeron, et n'ayant reçu aucune remarque dans le délai des 30 jours suivant réception, considéré dès lors comme validé par l'ensemble des entités partenaires du projet,

Considérant que la requalification du pôle gare permettra d'améliorer en particulier l'intermodalité et l'optimisation des correspondances de bus,

Considérant que ce schéma de référence prévoit une zone de régulation des bus au niveau du parking Foch, à proximité immédiate de la parcelle,

Considérant que le parking Foch ouest se trouve être, en outre, le terminus de deux lignes de bus, lignes BM et P,

Considérant que les chauffeurs des lignes bus desservant le pôle gare de Montgeron, permettant aux agents assurant le service de faire une pause conformément au droit du travail, mais aussi de prendre connaissances des consignes de service, et éventuellement de tenir des réunions,

Considérant que la parcelle AC n°268 peut permettre d'accueillir un local pour conducteurs de bus après aménagement du site,

Considérant que le financement, l'aménagement des locaux pour conducteurs de bus peut faire l'objet d'une subvention d'Ile-de-France Mobilités dans le cadre de la démarche de pôle gare et d'une action liée à l'aménagement des quais de régulation,

Considérant que les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité,

Considérant que cette opération d'aménagement vise à l'amélioration de l'intermodalité et de l'optimisation du fonctionnement des lignes de bus et nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour l'amélioration du fonctionnement du pôle gare de Montgeron,

Considérant que la valeur de la parcelle, fixée à 4 596,00 € sur la DIA, n'appelle pas d'observation,

Le Maire décide

- Article 1 D'acquérir par exercice du droit de préemption urbain, au nom de la Commune, la parcelle cadastrée section AC n°268, sise 5 avenue du Maréchal Foch à MONTGERON, d'une superficie de 1149 m², au prix de QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (4 596,00 €), sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies. Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués, afin de mener à bien le projet de création d'un local pour conducteurs de bus.
- Article 2 Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de la Ville est parfaite et définitive. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L213-14 du Code de l'urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.
- Article 3 La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé ou accusé de réception ou remise contre décharge à :
- SA Engie, représentée par [REDACTED], ayant son siège social 67 rue Jules Ferry à LA GARENNE COLOMBES - 92250 ;
 - Maître Frédéric COURTET, notaire exerçant 9 rue d'Astorg à PARIS - 75008.
- Article 4 D'imputer la dépense sur le budget prévu à cet effet.
- Article 5 Le Directeur Général des Services ou la Direction Générale Adjointe de la commune de Montgeron est chargé de l'exécution de cette décision qui sera transmise à Madame la Préfète et notifiée à(aux) intéressé(s).
- Article 6 La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Mme le Maire et/ou d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

Fait à Montgeron le, 07 MAI 2026



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

