

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**En date du 29 NOVEMBRE 2024**

N° 2

**PRÉEMPTION – PARCELLE AD 464 – 93 AVENUE DE GAULLE A MONTARGIS**

**Vu** les délibérations n°18-091 du 28 septembre 2018 et 20-091 du 16 novembre 2020, relatives à l'Opération de Revitalisation du Territoire,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 16 avril 2020 d'homologation en convention d'Opération de Revitalisation à Montargis et ses cartes annexées,

**Vu** la délibération n°24-114 du 18 novembre 2024, par laquelle le Conseil Municipal a décidé d'acquérir, dès que l'opportunité se présentera, les biens immobiliers permettant de répondre notamment aux objectifs suivants :

dans le quartier de la Gare, un meilleur traitement de l'entrée de ville est attendu, celui-ci marquant la 1ère impression des arrivants par cet axe. Il y est nécessaire d'améliorer l'offre de commerces et d'habitats, d'assurer un équilibre avec le centre-ville, et de participer à l'image générale de la ville.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants, D 213-13-1 et suivants, L 300-1,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing (AME) en vigueur depuis le 27 juillet 2020,

**Vu** la délibération n°24-193 du conseil de la Communauté de l'Agglomération Montargoise (AME) du 21 mai 2024, déléguant à la commune de Montargis le droit de préemption urbain.

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner n°24/138, reçue le 25 septembre 2024 par le biais du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme, adressée par l'étude Collet (47 rue Gambetta 45200 Montargis), en vue de la cession de la parcelle située 93 avenue de Gaulle et 227 rue Emile Mengin à Montargis, cadastrée AD 463, d'une superficie cadastrale de 564 m<sup>2</sup>, appartenant aux époux ACILA Nacereddine.

**Vu** la demande unique de documents notifiée le 22 octobre 2024 à l'étude Collet et le 19 octobre 2024 aux époux ACILA Nacereddine,

**Vu** la réception de ces pièces le 22 octobre 2024 issues de l'étude Collet,

**Vu** la demande de visite notifiée le 22 octobre 2024 à l'étude Collet et le 19 octobre 2024 aux époux ACILA Nacereddine,

**Vu** l'acceptation de cette visite le 24 octobre 2024 par les époux ACILA Nacereddine représentés par Maître Thomas Lemonnier,

**Vu** le constat contradictoire de visite du 05 novembre 2024, attestant de sa réalisation dans les délais légaux,

**Considérant** dans ces circonstances, le report du terme de décision au 05 décembre 2024,

**Vu** l'avis n°20478339 du Domaine sur la valeur vénale du 20 novembre 2024, estimant le bien à 486 200 € (463 000 + 5 % de marge d'appréciation), compte tenu de la réalité de la situation constatée lors de la visite,

**Vu** le classement dudit bien en zone Ub1 du PLUIHD,

**Considérant** le fait que cet immeuble est un emblème de l'entrée de ville de par sa situation géographique, sa typologie architecturale (ancien hôtel « le Terminus » de style art déco dessiné par l'architecte Philippon),

**Considérant** le fait que divers évènements (intervention des pompiers pour incendie - inspection ARS, constats d'huissiers, relevés lors de la visite des Domaines, etc...), font valoir un état détérioré de cet immeuble, auquel il faut remédier. A noter que celui-ci est composé, selon constatations de superficies estimées lors de la visite domaniale, à 207 m<sup>2</sup> habitables répartis en 8 logements + 384 m<sup>2</sup> de surfaces utiles réparties en 2 commerces + cave à pondérer de 130 m<sup>2</sup>, soit un ensemble de 721 m<sup>2</sup>,

**Considérant** le fait que l'acquisition de cet immeuble, permettra de répondre aux objectifs énoncés dans la délibération municipale n°24-114 du 18 novembre 2024,

Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'exercer au prix de 486 200 euros (quatre cent quatre-vingt-six mille deux cents euros), conformément à l'évaluation du Domaine + frais d'acte (évalués à 36 000 €) + prorata de Taxe Foncière (base à répartir année 2024 de 9 101 €), le droit de préemption urbain dont la commune est délégataire, à l'occasion de l'aliénation du bien situé 93 avenue de Gaulle et 227 rue Emile Mengin à Montargis, cadastré AD 463, d'une superficie cadastrale de 564 m<sup>2</sup>, appartenant aux époux ACILA Nacereddine, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n°24/138 reçue le 25 septembre 2024, pour les motifs ci-dessus exposés et dans l'objectif de requalifier cet immeuble selon les attendus ci-dessus développés.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires, notamment, à signer l'acte d'acquisition, à établir par Maître Collet dans le délai de 3 mois, avec règlement de la vente dans le délai de 4 mois à compter de la présente délibération.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à représenter la commune devant le juge judiciaire pour fixation du prix en cas de nécessité, conformément aux dispositions des articles L 211-5 du code de l'Urbanisme et des articles auxquels il renvoie et à **ACCEPTER** d'acquiescer au prix défini par le juge.

**AUTORISE**, si nécessaire la consignation au titre de l'article L 213-4-1 du code de l'urbanisme, de la somme de 72 930 €, représentant 15 % de l'évaluation du Domaine ;

**DIT** que les sommes nécessaires seront inscrites au BP 2025.