



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

DECISION DE LA DIRECTRICE GENERALE ADJOINTE DE L'EPFGE

N° 2022-90

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

475 rue de Metz à MONDELANGE

Cadastré section 18 n°221 – 224 – 233 – 383

La Directrice Générale Adjointe de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R 321-1 et suivants, L213-3 et L300-1.
- Vu le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020 modifiant le décret n°73-250 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Établissement Public Foncier de Lorraine.
- Vu la délibération n°21/075 du Conseil d'Administration de l'EPFGE en date du 6 octobre 2021, approuvée le 18 octobre 2021 par la Préfète de la Région Grand Est, chargeant le Directeur Général ou son Adjoint, d'exercer au nom de l'Établissement le droit de préemption urbain dont l'Établissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 05747422M0055 reçue en Mairie de Mondelange le 24 mai 2022, concernant la cession du bien situé 475 Rue de Metz à MONDELANGE, dont les références cadastrales sont section 18 n°221 – 224 – 233 – 383 d'une surface respective de 6a 16ca – 9a 64ca – 96ca et 5a 78ca, au prix de 430.000€ libre de toute occupation, propriété de Madame Fatiha BENMOUSSA.
- Vu l'instauration du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 13 décembre 2007,
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Mondelange du 10 décembre 2012 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones Urbaines et à Urbaniser sur le territoire de la commune de Mondelange.

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Mondelange du 22 octobre 2014 instituant le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les zones Urbaines et à Urbaniser sur le territoire de la commune de Mondelange.
- Vu la délibération du conseil municipal n°76-2019 en date du 15 novembre 2019 adaptant le périmètre des Droits de Prémption Urbain simple et renforcé afin de les faire porter sur les secteurs suivants : l'ensemble des zones urbaines : U, Ub, Uc, Ue, Uj, Ulc, Ux et Uz et à l'ensemble des zones à urbaniser : 1AUf, 1AULc, 1AUx, 1AUz.
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé en date du 15 novembre 2019 déterminant les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les secteurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Vu la délibération en date du 26 mai 2020, autorisant Monsieur le Maire à exercer, en tant que besoin le droit de prémption urbain simple ou renforcé conformément à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et à la délibération n°76-2019 du conseil municipal de Mondelange.
- Vu la délibération du 8 juillet 2020 autorisant Monsieur le Maire à déléguer, pour toute la durée du mandat, l'exercice de ces droits de prémption 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 du Code de l'Urbanisme.
- Vu la décision n°30/2022 de Monsieur le Maire de Mondelange en date du 4 juillet 2022, déléguant à l'EPFGE l'exercice du droit de prémption en vue de l'acquisition des biens sus-désignés.
- Vu la demande de visite de l'EPFGE adressée au mandataire inscrit à la DIA et au vendeur en date du 18 juillet 2022 au titre de l'article L213-2 du Code de l'Urbanisme signifié par voie d'huissier le 21 juillet 2022.
- Vu l'acceptation écrite de la demande de visite en date du 29 juillet 2022 et la visite du site qui s'est déroulée le 11 août 2022 et le constat contradictoire qui en résulte.
- Vu l'avis de France Domaine n° 2022-57474-52630V en date du 12 août 2022, validant la valeur vénale du bien de la DIA sus-désigné à la somme de 430.000€ partiellement occupé.

CONSIDERANT QUE

- La politique foncière menée par la collectivité vise à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre à la demande résidentielle des entreprises, en équipements publics, de loisirs, en espaces naturels sur son territoire mais également au besoin en logements et notamment en logements sociaux,
- Pour mener sa politique, elle s'appuie sur l'identification de gisements fonciers et sur l'analyse des besoins communaux pour conclure à l'identification de périmètres à enjeux dans des secteurs mutables en y adossant des calendriers prévisionnels de réalisation,
- Elle s'appuie également sur l'Etablissement Public Foncier de Grand Est pour réaliser les portages fonciers visant à permettre la réalisation de projets urbains qui densifient le tissu urbain existant et qui répondent aux objectifs de réalisation de logements sociaux,
- La commune de Mondelange est déficitaire en matière de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, la commune porte une attention particulière à la réalisation de cet objectif de rattrapage en s'appuyant sur sa politique et anticipation foncière,
- L'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme cible le secteur de la présente DIA comme secteur à reconvertir et les emprises alentours (l'ancienne aire des gens du voyages, zones non bâties pressenties au développement de l'urbanisation),
- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 du Plan Local d'Urbanisme, prévoit sur le secteur de la présente DIA, un projet de création de logements admettant une mixité fonctionnelle compatible avec le résidentiel et une densification du tissu existant tout en répondant aux objectifs de réalisation de logements sociaux,
- Dans un contexte foncier communal contraint, le périmètre du bien objet de la DIA présente un intérêt majeur notamment pour réaliser un projet visant à produire des logements à loyers conventionnés pour résorber le déficit de logements sociaux identifié sur la ville de Mondelange.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien situé 475 rue de Metz à MONDELANGE, dont les références cadastrales sont section 18 n°221 – 224 – 233 – 383 d'une surface respective de 6a 16ca – 9a 64ca – 96 ca et 5a 78 ca, au prix de 430.000€ partiellement occupé.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Pierre GANGLOFF en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner
- Madame Fatiha BENMOUSSA, en qualité de vendeuse
- Monsieur Fayssal BOUGHARI, en qualité d'acquéreur évincé

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 18 AOUT 2022

Par délégation du conseil d'administration

La Directrice Générale Adjointe,

Pascale MARCHAL

