

DEL2026_02_007

Nombre de Conseillers en exercice : 34
Présents : 25
Votants : 33

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le 23/02/2026
ID : 093-219300472-20260218-DEL2026_02_007-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt six, le dix huit février, à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 12 février 2026.

PRESENTS :

M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, M. Kevin CAUCHIE, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOUANGONOU, M. Christian BRICKX, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Jordi LE COINTE

ABSENT / PROCURATIONS:

Mme Victoria MAAMAR

Monsieur Djibril TRAORE (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), Mme Djena DIARRA (donne procuration à M. Jean ARSLAN), Mme Najat HASHAS (donne procuration à M. Franck BARTH), M. Ludovic PEDRO (donne procuration à M. Laurent CHAINEY), M. Antoine JOUSSET (donne procuration à Mme Marie-Claude HUART), Mme Angélique PLANET-LEDIEU (donne procuration à M. Jordi LE COINTE), M. Farid KACHOUR (donne procuration à Mme Laurence RIBEAUCOURT), M. Mohammed YACHOU (donne procuration à M. Christian BRICKX)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

CESSION FONCIERE – BIEN SIS 19 RUE DU LAVOIR CADASTRE SECTION H N°532 ET H N°534 A LA SOCIETE DIAGONALE POUR UN MONTANT DE 453.000 € HT

Sur proposition de Xavier LEMOINE.

La commune de Montfermeil est depuis plusieurs années en pleine mutation. Dans la continuité de la restructuration du centre-ville ancien, et avec l'arrivée du T4, le quartier de la rue du Lavoir se transforme.

Une étude a été réalisée sur le centre-ville élargi comportant un Plan guide, un livret des orientations par secteur et notamment des orientations portant sur le sous-secteur Lavoir.

Une pré-étude de faisabilité a été réalisée en août 2022 en vue d'un projet de restructuration autour de la place Jean Mermoz et de la Résidence Lucien Noël au moyen de la constitution d'un ensemble cohérent regroupant notamment les parcelles section H n°132, 530, 131, 527, 611, 612, 534, 532, 623, 625, 696, 72 et 729.

1/4

DEL2026_02_007

Dans cette perspective, la commune de Montfermeil a exercé le droit de préemption urbain par décision du 19 octobre 2022 sur la propriété cadastrée section H n°532 et 534 située 19 rue du Lavoir.

En parallèle, la Résidence Lucien Noël a fait l'objet d'une rénovation. En particulier, l'aire de jeux pour enfants située le long de la rue du Lavoir entre le 13 et le 19, a été déplacée.

Les études qui ont été menées en 2024 et 2025 ont permis d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble sur un îlot regroupant les parcelles 132, 530, 131, 527, 612, 611, partie de 696p (ancienne aire de jeux) 534, 532, 623, 625, 729, et 728 ayant façade pour 11 à 27 rue du Lavoir et rue des Docteurs Simon.

Sont prévus l'édification de 3 bâtiments en R+3 et R+4 dont un destiné à accueillir des logements sociaux et à être rattaché à la Résidence Lucien Noël, des espaces verts, ainsi qu'une allée permettant de désenclaver la voie privée (rue Funck Brentano).

La société de promotion DIAGONALE a présenté une offre le 24 novembre 2025 en vue d'acquérir la propriété cadastrée section H n° 532 et 534 appartenant à la commune de Montfermeil au prix de 453.000 € HT, sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis de démolir et d'un permis de construire permettant la réalisation d'un programme immobilier de logements collectifs composé d'environ 110 logements en accession à la propriété et de 20 logements locatifs sociaux, répartis sur 3 corps de bâtiments et doté d'un parc de stationnement sur un niveau de sous-sol pour une surface de plancher minimale de 8 200 m² dont 1 250 m² de social et 6 950 m² d'accession à la propriété sur les parcelles H n°131,132,527,530,532,534,611,612,623,625,628,729 et 696p, Acquisition concomitante des parcelles représentant l'assiette foncière totale du projet immobilier à savoir les parcelles H n°532 et 534 ainsi que les parcelles cadastrées H n°131,132,527,530,611,612,623,625,628,729 et 696p,
- Absence de taxe ou participation d'urbanisme autre que la taxe d'aménagement en vigueur,
- Obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement.

La société DIAGONALE s'engage à :

- Déposer les demandes de permis de démolir et de construire avant le 22 avril 2026 et après avis favorable de la commune sur le projet définitif,
- Réaliser des sondages géotechniques, de recherche d'amiante/plomb et pollution éventuelle à ses frais dans le mois suivant du dépôt du permis de construire,
- Effectuer le règlement comptant du prix d'acquisition à la signature de l'acte authentique.

La société DIAGONALE renonce par ailleurs vis-à-vis de la commune de Montfermeil au bénéfice des conditions suspensives d'absence de fondation spéciales, de pollution, d'amiante, de fouilles archéologiques.

La société DIAGONALE est bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 093 047 24 C 0208 du 23 octobre 2024.

Ce projet répondant à l'objectif d'une restructuration qualitative de niveau, en lien avec la rénovation de la résidence Lucien Noël, il est proposé d'examiner favorablement l'offre présentée par la société DIAGONALE.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

DEL2026_02_007

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil de Territoire de Grand Paris Grand Est le 14 décembre 2024,

Vu la délibération du Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est CT19/12/10-17 en date du 10 décembre 2019 portant sur la prise en considération d'un périmètre d'étude au titre de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme sur le secteur du centre-ville élargi en vue d'amorcer la transition écologique de ce secteur, d'améliorer le cadre de vie et les espaces publics, de poursuivre et de maîtriser la construction de logements, d'initier un nouvel essor économique et de créer un nouvel ensemble urbain avancé en matière d'innovation écologique à proximité de la future gare L 16.

Vu l'étude réalisée sur le centre-ville élargi,

Vu la pré-étude de faisabilité, réalisée en août 2022 portant sur un projet de restructuration autour de la place Jean Mermoz et de la Résidence Lucien Noël au moyen de la constitution d'un ensemble cohérent formé par le périmètre Cimetière-Brentano-Lavoir, regroupant notamment les parcelles cadastrées section H n° 132,530,131,527,611,612,534,532,623,625, 696,728 et 729.

Vu l'avis du service des Domaines en date du 9 janvier 2025,

Vu le bien sis 19 rue du lavoir cadastré section H n°532 et H n°534,

Vu les études opérationnelles menées en 2024 et 2025,

Vu le projet présenté par la société DIAGONALE,

Vu le certificat d'urbanisme n° CU 093 047 24 C0208 en date du 23 octobre 2024,

Vu les pourparlers,

Vu l'offre finale de la société DIAGONALE en date du 24 novembre 2025 offrant de réaliser un projet d'ensemble sur l'îlot et d'acquérir la propriété communale cadastrée n°532 et 534 située 19 rue du Lavoir au prix de 453.000 € HT en vue de construire 130 logements dont 20 logements locatifs sociaux et 110 logements en accession à la propriété sur l'îlot tel que décrit dans le certificat d'urbanisme n° CU 093 047 24 C0208 en date du 23 octobre 2024, selon les conditions essentielles et les conditions suspensives qui précèdent,

Considérant que ce projet s'inscrit dans l'objectif d'une restructuration qualitative de l'îlot et d'un désenclavement de la résidence Lucien Noël

Il est proposé au Conseil Municipal :

1. De céder le bien sis 19 rue du lavoir cadastré section H n°532 et H n°534 à la société DIAGONALE pour un montant de 453 000 € HT en vue de la construction d'un programme immobilier d'environ 110 logements en accession à la propriété et 20 logements locatifs sociaux dans les conditions décrites ci-dessus.
2. D'autoriser Monsieur le Maire à conclure et à signer la promesse de vente sous conditions suspensives et l'acte à intervenir ainsi que tout document y afférent.

3. De dire que la recette sera inscrite au budget.

Le Conseil Municipal a voté à la majorité par :

27 POUR

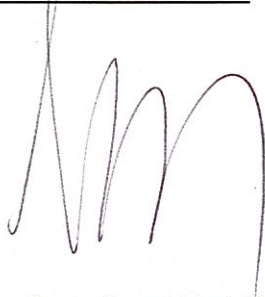
M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Monsieur Djibril TRAORE, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, M. Ludovic PEDRO, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOANGONOU

6 ABSTENTIONS

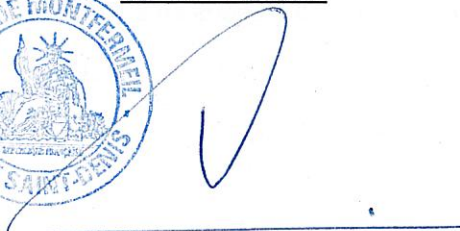
M. Christian BRICKX, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Farid KACHOUR, M. Jordi LE COINTE, M. Mohammed YACHOU

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance,
Jean-Yves LAVALLEZ



Le Maire,
Xavier LEMOINE



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Puig – 93100 Montreuil-sous-Bois.