

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Vallée Sud – Grand Paris
pour le bien cadastré section K n°33
Lots n°2 et 15
sis 143 avenue Pierre Brossolette à Montrouge

Décision n° 1900235
Réf. DIA IA 092 049 19 00618 – Mairie de Montrouge

14 NOV. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montrouge le 5 novembre 2015 et approuvé par délibération du conseil de territoire le 27 septembre 2016 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 Secteur Marne-Brossolette,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-6 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Montrouge et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n°2019-73 du conseil municipal de la ville de Montrouge approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 4 novembre 2019 entre la ville de Montrouge et l'EPFIF délimitant le périmètre « Marne-Brossolette » et l'objectif de réaliser dans un délai de 5 ans environ un programme comprenant 25% de logements sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner IA 092 049 19 00618 établie par Maître Isabelle BOURGEOIS-OLAZABAL, notaire à Vitry-sur-Seine, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 août 2019 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame Caroline HAMELLE et Monsieur Renaud DE LOPEZ de céder leur bien sis 143 avenue Pierre BROSSOLETTE, cadastré à Montrouge section K n°33, lots n°2 et 15, libre de toute occupation, moyennant le prix de 355 000,00 € (trois cent cinquante-cinq mille euros) dont 2 300 € de mobilier (deux mille trois cent euros),

Vu la délibération n°CT2019/069 du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris en date du 19 septembre 2019 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain renforcé dans le secteur défini par la convention signée le 4 novembre 2019,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite effectuée le 8 octobre 2019 et la visite du bien effectuée le 14 octobre 2019,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 8 octobre 2019 et leur réception le 17 octobre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 novembre 2019,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

14 NOV. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

5 2

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs de densification urbaine et de renforcement du parc de logements sociaux exposés dans le PADD du PLU de Montrouge,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans le périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la mutation des biens existants vers des opérations mixtes : logements, bureaux, commerce,

Considérant que ce PADD et l'OAP de projets visés ci-dessus expriment la volonté de la Ville de Montrouge d'aménager cet îlot,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Montrouge et l'EPFIF exprime l'objectif dans le secteur « Marne-Brossolette », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réalisation de nouveaux logements, dont 25 % de logements sociaux,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renforcement du parc de logements sociaux dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que le droit de préemption ne pouvant pas s'appliquer au mobilier, la somme indiquée de 2 300 € dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente,

9

14 NOV. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner les lots n°2 et 15 situés 143 Avenue Pierre Brossolette, cadastré à Montrouge section K n° 33, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner du 12 août 2019 mentionnée ci-dessus, au prix de de 352 700,00 euros (trois cent cinquante-deux mille sept cents euros).

Le prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 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 est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Madame Caroline HAMELLE et Monsieur Renaud DE LOPEZ, 143 Avenue Pierre Brossolette, 92120 MONTROUGE, en tant que propriétaires des biens objets de la présente déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Isabelle BOURGEOIS-OLAZABAL, 7 rue Montebello BP67, 94403 VITRY SUR SEINE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Maxime MESSARRA et Madame Ryane DE CHOISEUL, 88 avenue Saint Mandé, 75012 PARIS ainsi que Madame Maureen PORUSH DE CHOISEUL, 12 rue de la Voûte, 75012 PARIS, en leur qualité d'acquéreurs évincés.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie de Montrouge.

5

14 NOV. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 13 novembre 2019



Gilles BOUVELOT,
Directeur Général.

LE SERVICE

14 NOV. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS