

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°23, Lots n°17 et 31
sis 121 avenue Pierre Brossolette et 6 avenue de la Marne à Montrouge

Décision n° 2000073

Réf. DIA IA 092 049 20 00056 – Mairie de Montrouge

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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

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 existants, en particulier à proximité des gares,

h

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 20 00056 établie par Maître Sophie LOURME-BERTHAUT, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 janvier 2020 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Laurent RENAUDIE de céder son bien sis 121 avenue Pierre BROSSOLETTE et 6 avenue de la Marne à Montrouge, cadastré section K n°23, composé d'un appartement de 30,16 m² de surface habitable et d'une cave en sous-sol, lots n°17 et 31, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225 000,00 €), dont MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS de mobilier (1 430,00 €) et en ce non compris une commission d'agence de HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (8 550,00 € TTC) à la charge du vendeur,

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 24 février 2020 et la visite du bien effectuée le 10 mars 2020,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 24 février 2020 et leur réception le 28 février 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 17 mars 2020,

h

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,

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 1.430,00 € dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 121 avenue Pierre BROSSOLETTE et 6 avenue de la Marne, à Montrouge, cadastré K n°23, lots n°17 et 31, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (184 000,00 €) en ce non compris une commission d'agence de HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS toutes taxes comprises (8 550 € TTC) à la charge du vendeur.

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

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme; ou
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner ;

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Le décompte de ce délai doit être effectué en tenant compte des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à l'épidémie de covid-19.

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 :

- Monsieur Laurent RENAUDIE, Voie Jeppe Aakjaers, BIERKEROD (DANEMARK), en tant que propriétaire du bien objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Sophie LOURME-BERTHAUT, 22 bis avenue de Suffren, 75015 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Thibault VITAL, 8 allée du Vieux Pierre, 78620 L'ETANG LA VILLE, en sa qualité d'acquéreur évincé.

Article 5 :

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

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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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.

Le décompte de ces délais doit être réalisé en tenant compte des dispositions spécifiques liées à l'épidémie de covid-19, et notamment l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

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

Fait à Paris, le 7 mai 2020

**Gilles BOUVELOT,**
Directeur Général