

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien cadastré section K n°32
Lots n°22 et 28
sis 141 avenue Pierre Brossolette à Montrouge

Décision n° 2100348

Réf. DIA IA 092 049 21 0826 – Mairie de Montrouge

Le Directeur général adjoint,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 existants, en particulier à proximité des gares,

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

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2020-0080 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Montrouge,

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 24 mars 2021,

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 délibération du 8 avril 2021 n° B21-1-A32 du bureau de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Montrouge et l'Établissement public foncier d'Île-de-France,

Vu la délibération du 25 mars 2021 n°2021-29 du conseil municipal de la ville de Montrouge approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Établissement public foncier d'Île-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 4 novembre 2019 entre la ville de Montrouge et l'EPFIF intégrant notamment le périmètre « Marne-Brossolette » et l'objectif de réaliser dans un délai de 5 ans environ un programme comprenant 30 % de logements sociaux et son avenant n°1 conclu le 15 avril 2021 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner IA 092 049 21 0826 établie par Maître Claire BAUFLE, notaire à Saint-Ouen, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 septembre 2021 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien sis 141 avenue Pierre Brossolette et 122 avenue Verdier, cadastré à Montrouge section K n°32, composé d'un appartement de 29,15 m² de surface habitable et d'une cave en sous-sol, lots n°22 et 28, vendu libre de toute occupation, moyennant le prix de 202.500,00 € (Deux cent deux mille cinq cents euros), dont 3.000,00 € de mobilier (trois-mille euros),

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2021-159 du 20 octobre 2021 de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Île-de-France,

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

Vu la décision n°2021-114 en date du 6 décembre 2021 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Marne-Brossolette » en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de visite effectuée le 22 novembre 2021 et la visite du bien effectuée le 2 décembre 2021,



Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 22 novembre 2021 et leur réception le 29 novembre 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 décembre 2021,

Considérant que le représentant de l'Etat dans le département peut déléguer, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption à un organisme y ayant vocation tel que défini à ce même article,

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 qui 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 24 mars 2021, 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 et de son avenant entre la ville de Montrouge et l'EPFIF expriment l'objectif dans le secteur « Marne-Brossolette », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réaliser de nouveaux logements, dont 30 % 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 3.000,00 € dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente,



Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner les lots 22 et 28 situés 141 avenue Pierre Brossolette et 122 avenue Verdier, à Montrouge, cadastré K n°32, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (199.500,00 €).

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Claire BAUFLE, 5 avenue Gabriel PERI, 93 400 SAINT-OUEN, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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.

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 21 décembre 2021


Michel GERIN,
Directeur Général Adjoint