

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°13, 45 et 46
sis 121 avenue Pierre Brossolette à Montrouge

Décision n° 2200079

Réf. DIA IA 092 049 21 01055 – Mairie de Montrouge

Le Directeur général,

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,

h

Vu que les biens objets de la présente DIA n'entrent pas dans le champ de transfert de compétence visé dans l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2020-0080 du 21 décembre 2020,

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 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 01055 établie par Maître Jean-Michel SIMEON, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 décembre 2021 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder leur bien sis 121 avenue Pierre Brossolette et 6 avenue de la Marne, cadastré à Montrouge section K n°23, composé de deux locaux d'activités de 69,45 m² et d'un garage de 16,10 m², lots n°13, 45 et 46 (à créer), vendu libre de toute occupation, moyennant le prix de 360.000,00 € (Trois cent soixante mille euros), en ce non compris une commission d'agence de 20.000,00 € (Vingt mille Euros) à la charge de l'acquéreur. La vente portant scission des lots 4 et 6 en numéros 38, 39, 40 et 41, réunion des lots 39 et 41 en un lot n°45, et réunion des lots 5 et 43 en un lot n°46 tel qu'il résulte du projet de géomètre établi par la société dénommée « PANGEO CONSEIL », Géomètres experts, sise à PARIS (75012), 48 rue de Charenton et approuvé lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14 juin 2021,



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

Vu l'étude de programmation urbaine initiée par la Ville de Montrouge en janvier 2021 et le souhait de réaliser dans l'îlot délimité par l'avenue Pierre Brossolette, l'avenue de la Marne et l'avenue Verdier un projet de restructuration et de densification qui doit permettre à terme la création de logements dont 30 % de logements sociaux,

Vu la demande de visite effectuée le 7 février 2022 et la visite du bien effectuée le 16 février 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 7 février 2022 et leur réception le 9 février 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 février 2022,

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA est stratégique pour la réalisation d'environ 70 logements dont au moins 21 logements sociaux sur l'unité foncière composée des parcelles K n°21, K n°22, K n°23, K n°121 et K n°122,

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

DECIDE

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 121 avenue Pierre Brossolette, à Montrouge, cadastré K n°23, lots n°13, 45 et 46 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (335.000,00 €), en ce non compris une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) à la charge de l'acquéreur.

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

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.

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 :



- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Jean-Michel SIMEON, 137-139 rue MARCADET, 75 018 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,

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 14 mars 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général