

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien cadastré section A n°35
sis 25 rue Maurice Arnoux à Montrouge

Décision n° 2300035

Réf. DIA IA 092 049 22 00957 – 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 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 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 délibération du 30 novembre 2022 n° B22-4-A13 du bureau de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Montrouge et l'Établissement public foncier d'Île-de-France,

Vu la délibération du 20 octobre 2022 n°2022-93 du conseil municipal de la ville de Montrouge approuvant l'avenant n°2 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, son avenant n°1 conclu le 15 avril 2021 et son avenant n°2 conclu le 23 janvier 2023 modifiant la convention d'intervention foncière et modifiant notamment l'enveloppe financière de la convention,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner IA 092 049 22 00957 établie par Maître Stéphanie BOUTEMY, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 novembre 2022 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien sis 25 rue Maurice Arnoux, cadastré à Montrouge section A n°35, composé d'un immeuble de 235 m² de surface habitable, vendu libre de toute occupation, moyennant le prix de 1.200.000 € (Un million deux cent mille euros), et en ce non compris une commission d'agence de 100.800 € TTC (Cent Mille Huit-cents Euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2023-005 du 11 janvier 2023 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, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,



Vu les équipements collectifs édifiés sur la parcelle de terrain au 27 rue Maurice Arnoux, propriété de la Ville de Montrouge,

Vu les acquisitions déjà réalisées par la Commune de Montrouge au 29 rue Maurice Arnoux en vue de la réalisation de nouveaux logements,

Vu la demande de visite effectuée le 13 janvier 2023 et la visite du bien effectuée le 3 février 2023,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 13 janvier 2023 et leur réception le 24 janvier 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 février 2023,

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 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 entre la ville de Montrouge et l'EPFIF exprime l'objectif 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 la volonté de la Ville de procéder à la requalification de l'équipement public édifié au 27 rue Maurice Arnoux et d'y adjoindre des logements, notamment sociaux, et considérant que la réalisation de cette opération requière une assiette foncière plus importante que l'assiette communale existante,

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

h

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 25 rue Maurice Arnoux, à Montrouge, cadastré A n°35, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de UN MILLION CENT VINGT MILLE CENTS EUROS (1.120.100,00 €), et en ce compris une commission d'agence 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 Stéphanie BOUTEMY, 142 boulevard Haussmann, 75 008 PARIS, 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

Directeur Général