

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour les biens et droits immobiliers
cadastrés section X n°119
Lots n°6-16
sis 12 et 14 rue Chopin à Montrouge

N°2400027

Réf. DIA n° IA 092 049 23 00888 – 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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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°2023-175 du 21 décembre 2023 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 2020-2022 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°3 « site de la future gare du Grand Paris Express Châtillon-Montrouge »,

Vu la délibération du 27 mai 2021 du Conseil territorial Vallée-Sud Grand Paris instaurant un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement sur « l'ilot Gare Châtillon-Montrouge »,

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 23 00888 établie par Maître Julie BADOUAL-RICHARD, notaire à La Queue Lez Yvelines, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 décembre 2023 en mairie de Montrouge, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder ses biens et droits immobiliers correspondant aux lots n° 6 et 16 de la copropriété sise 12-14 rue Chopin, cadastrée à Montrouge section X n°119, composé d'un appartement de 38,95 m² de surface carrez et d'une cave, vendus libres de toute location et occupation, moyennant le prix de 292 000 € (Deux cent quatre-vingt-douze mille euros),

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2024-010 du 15 janvier 2024 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 urbain à l'Établissement public foncier d'Île-de-France, à l'occasion de la DIA reçue le 12 décembre 2023 en mairie de Montrouge, portant sur ses biens et droits immobiliers correspondant aux lots n° 6 et 16 de la copropriété sise 12-14 rue Chopin, cadastrée à Montrouge section X n°119,

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 l'étude programmatique et urbaine réalisée sur le secteur « gare Chatillon-Montrouge », dont font partis les biens et droits immobiliers mis en vente, concluant à la possibilité de réaliser un projet d'ensemble de 650 logements dont 35% de logements sociaux et de 5000 m² d'activités économiques,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Gare Châtillon-Montrouge », en particulier dans la même copropriété sise 12-14 rue Chopin, cadastrée à Montrouge section X n°119, les biens et droits immobiliers correspondants aux lots 7-19 et 25 en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de visite effectuée le 29 février 2024 et la visite du bien effectuée le 08 février 2023,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 29 février 2024 et leur réception le 09 février 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 février 2024,

Considérant :

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 dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

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 entre la ville de Montrouge et l'EPFIF exprime l'objectif dans le secteur « Gare Châtillon-Montrouge », 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 l'étude programmatique et urbaine réalisée sur le secteur « gare Chatillon-Montrouge », dont font partis les biens et droits immobiliers mis en vente, concluant à la possibilité de réaliser un projet d'ensemble de 650 logements dont 35% de logements sociaux et de 5000 m² d'activités économiques sur ce périmètre d'intervention foncière,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Gare Châtillon-Montrouge », en particulier dans la même copropriété sise 12-14 rue Chopin, cadastrée à Montrouge section X n°119, les biens et droits immobiliers correspondants aux lots 7-19 et 25 en vue de la réalisation des objectifs de la convention, démontrent la réalité du projet

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

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

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, les biens et droits immobiliers correspondant aux lots n°6 et 16 de la copropriété située au 12-14 rue Chopin à MONTROUGE, cadastrée section X n° 119 au prix de 292 000 € (Deux cent quatre-vingt-douze mille euros),

Ce 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 réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix 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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Julie BADOUAL-RICHARD, notaire à LA QUEUE LES YVELINES (78) au 37 Route Nationale, 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, Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 04 mars 2024



Gilles BOUVELOT,
Directeur Général