



Objet : Décision de Préemption
10, rue Germain Dardan
Lots n°230 et 266
Section cadastrale X 86
92120 MONTROUGE

Paris, le 5 janvier 2023

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable minimum de 14 020 250 €, dont le siège social est 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 402 987 622 ;

Représentée par son Président-Directeur-Général en exercice dûment habilité ;

*
* * *

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9, R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et L. 213-1 et suivants ;

VU le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

VU la loi n°2013-614 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montrouge approuvé par délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 27 septembre 2016, modifié par délibération du Conseil de Territoire du 7 décembre 2021, dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

VU les délibérations du Conseil municipal en date du 30 juin 2010 et 29 septembre 2010 instituant le droit de préemption renforcé sur l'ensemble du territoire de la commune de Montrouge ;

SNL-Prologues
Ensemble agissons
pour le logement !

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement
Union d'Economie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 14 020 250 €
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622
www.investirsolidaire.fr prologues@solidarites-nouvelles-logement.org

VU la délibération du Conseil de territoire de Vallée Sud– Grand Paris du 7 mars 2017 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la Commune de Montrouge sur l'ensemble de son territoire ;

VU l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-80 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 du non-respect des obligations de production de logements locatifs sociaux durant la période triennale 2017-2019 sur la commune de Montrouge ;

VU la lettre du 29 avril 2020 du préfet des Hauts-de-Seine fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de Montrouge pour la période 2020-2022 ;

VU l'arrêté DELVL1033322A du 18 janvier 2011, par lequel la ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement a délivré à la société anonyme coopérative SNL-PROLOGUES l'agrément pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire de la région Ile-de-France ;

VU l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2022-147 du 23 décembre 2022, par lequel le préfet des Hauts-de-Seine a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à SNL-PROLOGUES, en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour l'acquisition du bien situé 10 rue Germain Dardan, parcelle cadastrée section X 86, correspondant aux lots n°230 et 266 d'un immeuble en copropriété à Montrouge (92120) ;

VU la décision du Conseil d'administration de SNL-PROLOGUES du 14 mars 2018 donnant délégation à son Président-Directeur-Général, pour l'exercice du droit de préemption urbain conformément aux articles L. 211-2 et R. 211-5 du code de l'urbanisme ;

*
* * *

CONSIDERANT l'objectif de réalisation de 460 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 130 logements, en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par le préfet des Hauts-de-Seine par lettre du 29 avril 2020 pour la commune de Montrouge ;

CONSIDERANT les objectifs et orientations de la commune de Montrouge en matière de politique locale du logement, énoncés au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, visant tout à la fois : - à « *participer à l'effort de production de logements en Ile de France, répondre aux besoins des ménages montrougiens (actuels et futurs) et proposer une offre attractive et diversifiée qui permette des parcours résidentiels fluides* » et dans ce cadre à « *renforcer la part des logements sociaux dans le parc de logements afin de tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025 et maintenir leur répartition équilibrée sur le territoire* » ; - à « *améliorer progressivement la performance énergétique de la ville en : favorisant la réhabilitation du bâti existant, particulièrement au niveau du bâti le plus*

ancien et accueillant une population modeste, afin de lutter contre le risque de précarité énergétique des ménages » ;

CONSIDERANT que cette politique locale de l'habitat de la commune de Montrouge, marquée par une forte volonté de continuer à développer l'offre de logements sociaux, comme indiqué au Préfet des Hauts de Seine par lettre du 24 septembre 2020, se traduit notamment par le versement de subventions pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner n°IA 092 049 22 0791 réceptionnée en Mairie de Montrouge le 21 septembre 2022, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de Mme Françoise GUBRY-DUHOUREAU, situé 10 rue Germain Dardan, section cadastrale X 86, lots n°230 et 266 d'un immeuble en copropriété, consistant respectivement en un appartement de 41,10 m² et 59/10000 des parties communes et une cave et 1/10000 des parties communes, pour un prix de CENT-QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (199 500,00 €) à la SCI CS DEVELOPPEMENT ;

CONSIDERANT la demande de pièces complémentaires et de visite du bien adressée par lettres recommandées en date du 18 novembre 2022 au propriétaire et au notaire ;

CONSIDERANT la réception des pièces complémentaires le 23 novembre 2022 et le procès-verbal de la visite du bien effectuée le 7 décembre 2022 ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 9 décembre 2022 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL-PROLOGUES pour un projet d'acquisition-réhabilitation avec isolation thermique, mise aux normes électricité-plomberie, travaux de revêtement murs et plafonds d'un logement locatif très social en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de type T2 de 41,10 m² habitables, composé d'une entrée, d'un salon, d'une chambre, d'une cuisine d'une salle-de-bain et de toilettes, situé dans la zone urbaine U, à proximité du centre-ville administratif (1700 m de la Mairie), de commerces de première nécessité, d'écoles maternelle, élémentaire et d'un lycée des métiers, et d'un centre médical, bien desservi par le Métro et le Tramway à 250 m de la station Chatillon-Montrouge; logement prévu dans le cadre du programme « passerelle » de SNL, pour l'accueil d'un ménage en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de sa réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL-PROLOGUES du bien immobilier, par un exercice maîtrisé du droit de préemption, situé à Montrouge, 10 rue Germain Dardan, lot n°230 et 266 d'une copropriété, pour la réhabilitation après réfection des revêtements muraux et plafonds, isolation thermique et mise aux normes électricité-plomberie, d'un T2 logement très social de type PLAI, en zone U du PLU, à proximité du centre-ville commercial et administratif, desservi par la station de métro et de tramway Chatillon-Montrouge, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de Montrouge, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans la politique locale du logement de la commune de Montrouge, en participant aux objectifs de création de logements sociaux

et de mixité sociale, par la réhabilitation d'un logement existant conventionné PLAI, et aux objectifs d'amélioration de la qualité des logements et de prise en compte des exigences environnementales, par une réhabilitation incluant des travaux d'isolation thermique et de mise aux normes électricité et plomberie, pour proposer un logement social conventionné en PLAI, à proximité du centre-ville administratif et commercial et à 250 mètres de la station de métro et tramway Chatillon Montrouge, destiné à un public spécifique, personnes en grande précarité, bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de leur réinsertion ; **CONSIDERANT** que la commune de Montrouge a d'ailleurs émis le 5 janvier 2022 un « avis favorable à la création d'un logement passerelle en PLAI au 10 rue Germain Dardan à Montrouge » ;

CONSIDERANT qu'une telle opération présente indéniablement un caractère d'intérêt général ;

CONSIDERANT la délégation par le préfet des Hauts-de-Seine de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 10 rue Germain Dardan, section cadastrale X 86, lots n°230 et 266 d'un immeuble en copropriété à Montrouge (92120) ;

DECIDE

1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 10, rue Germain Dardan, section cadastrale X 86, lots n°230 et 266 d'un immeuble en copropriété, à Montrouge (92120).

2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait aux conditions et au prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner et proposés par les propriétaires, soit au prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (199 500,00 €).

3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation, mise aux normes et isolation thermique, d'un logement locatif très social en PLAI de type T2, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de Montrouge, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et s'inscrivant dans la poursuite de la politique locale de l'habitat de la commune de Montrouge.

4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Julie VENUAT – Notaire dont l'étude est 5 place Salvador Allende 94 000 Créteil –, mandataire de la propriétaire Mme Françoise GUBRY-DUHOUREAU, ayant fait élection de domicile en son étude, à la SCI CS DEVELOPPEMENT, acquéreur évincé, ainsi qu'au préfet des Hauts-de-Seine

**Le Président-Directeur-Général
M. Jean-René POILLOT**



Voies et délais de recours

SNL-Prologues
Ensemble agissons
pour le logement !

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement
Union d'Economie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 14 020 250 €
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622
www.investirsolidaire.fr prologues@solidarites-nouvelles-logement.org

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise – 2-4 boulevard de l'Hautil, BP 30322, 95027 Cergy-Pontoise cedex

Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'auteur de la décision, lequel interrompt le délai de recours contentieux. Le recours contentieux doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet ou de la notification de la décision explicite de rejet prise par l'autorité compétente sur le recours administratif (le silence pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).