

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de Buc**  
**pour le lot de copropriété n° 1**  
**situé 4 bis rue des Lavandières à BUC (78530)**  
**et cadastré section AB n°79**

N° 2400135

Réf. DIA n° 78 117 24 G0018

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 octobre 2019, modifié le 31 mai 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UP 2 du PLU, correspondant à une zone de projet avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dit « Huguier/Blériot »,

Vu le programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n° 2017-09-25/02 du conseil municipal de la commune en date du 25 septembre 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU,

Vu la délibération du 8 avril 2021 n°B21-1-5 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Buc et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> février 2021 n°2021-02-01/02 du conseil municipal de la ville de Buc approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 7 mai 2021 entre la ville de Buc et l'EPFIF instaurant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble des zones U du PLU pour un budget estimatif global de 8 millions d'euros.

Vu la demande d'acquisition établie par Maître Frédéric LATRUBESSE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 avril 2024 en mairie de Buc, informant Monsieur le Maire d'une demande d'acquisition pour le bien situé à Buc – 4 bis rue des Lavandières, cadastré section AB n° 79 et formant le lot de copropriété n° 1, libre de toute occupation, moyennant le prix de HUIT CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (828 000 €).

Vu la délibération n°2024-05-27/05 du conseil municipal en date du 27 mai 2024, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées 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 la demande de pièces complémentaires effectuées le 28 mai 2024 et leur réception le 31 mai 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, et au notaire mentionné ci-dessus, le 28 mai 2024 dont il a été accusé réception le 31 mai 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 25 juin 2024,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de l'OAP n°2 dit « Huguier/Blériot par l'EPFIF et la ville en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 juillet 2024.

**Considérant :**

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,

Considérants les objectifs exposés dans le PADD du PLU de Buc,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UP 2 au PLU correspondant à l'OAP dit « Huguier/Blériot »,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 50 à 60 logements sur le secteur,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Buc sont de faire du secteur « Huguier/Blériot » un projet urbain à destination d'habitat collectif mais également d'habitat individuel dès lors qu'il est groupé,

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 l'étude urbaine réalisée en 2022 par l'atelier DENERIER+MARTZOLF pour la reconversion et l'aménagement du secteur Huguier/Blériot,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Buc,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Buc et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Huguier/Blériot », où se situe le bien mentionné ci-dessus, les objectifs inscrits dans l'OAP n°2 du PLU,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la maîtrise foncière de ce bien participera à la réalisation de cette OAP, laquelle prévoit la mutation et la requalification urbaine du secteur notamment par le développement d'une nouvelle offre de logements intégrant une mixité sociale et présentant un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur dit « Huguier/Blériot » et notamment les acquisitions des biens sis 6 rue des Lavandières et 441 rue Louis Blériot, et la maîtrise du foncier par la Ville d'environ 30% du périmètre de l'OAP n°2, démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs inscrit dans l'OAP n°2 du PLU,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le lot de copropriété n°1 sis 4 bis rue des Lavandières à Buc, cadastré AB n°79, tel que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

**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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Frédéric LATRUBESSE, 70 rue Saint-Malo, BP 10117 14401 BAYEUX CEDEX, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Buc.

**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 Versailles.

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 Versailles. 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,

Directeur général