

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien cadastré section AV n°20
sis 8 rue Liot à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

N° 2400144

DA 24-698

Le Directeur Général adjoint,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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, et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Hauts-de-Seine, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

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) de la commune de Boulogne-Billancourt approuvé le 19 décembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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° 16 du Conseil municipal de la Commune de Boulogne-Billancourt en date du 27 mai 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2023-172 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 2020-2022, sur la commune de Boulogne-Billancourt et transférant le droit de préemption urbain au préfet des Hauts-de-Seine,

Vu le protocole d'engagement Ile Seguin, conclu entre l'Etat et la commune de Boulogne-Billancourt le 10 décembre 2021,

Vu la délibération 2017-03-05 et 2017 -06-07 de l'EPT GPSO en date du 30 mars 2017 et 22 juin 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la Ville de Boulogne-Billancourt,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération n° B19-2-25 du Bureau de l'EPFIF du portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n°5 du conseil municipal de Boulogne-Billancourt du 27 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n° C2019-06-03 du conseil de territoire en date du 26 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 1^{er} août 2019 entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF, fixant l'enveloppe financière à 40 millions d'euros, ciblant quatre sites de maîtrise foncière où l'action est déjà engagée afin de produire 350 logements dont du logement social, et des commerces en rez-de-chaussée, et instaurant un périmètre de veille foncière sur l'intégralité du territoire communal,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2-A27 du Bureau de l'EPFIF approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n°1 du 7 juillet 2022 du conseil municipal de la commune de Boulogne-Billancourt approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF,

Vu la délibération n° C2022-06-03 du conseil de territoire en date du 22 juin 2022 portant approbation à l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite avec l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest et modification des délégations du droit de préemption urbain, notamment à la commune de Boulogne-Billancourt,

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière conclue le 21 juillet 2022 entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF, portant l'enveloppe financière à 50 millions d'euros et ajoutant trois périmètres de veille avec études, dits « Studios de Boulogne », « Dominicaines » et « Marché de Billancourt », afin d'intensifier l'action foncière et y développer des opérations mixtes de logements, d'activité, d'équipements et de commerces,

Vu la délibération 2022-06-03 de l'EPT GPSO en date du 22 juin 2022 retirant à la Ville de Boulogne-Billancourt la délégation du DPU dont l'établissement public territorial est titulaire sur les secteurs "studio de Boulogne", "Dominicaines" et "Marché de Billancourt" objet de la présente Déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande d'acquisition n° 24-698 établie par Maître Jérôme BRICCA, étude notariale de Clamart, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 juin 2024 en mairie de Boulogne-Billancourt, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 8 rue Liot, cadastré section AV n°20, dans l'état d'occupation indiqué dans la demande d'acquisition, moyennant le prix de CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000 €),

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2024-103 du 25 juillet 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 à l'Etablissement public foncier d'Île-de-France,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n° 2024-60 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant à Monsieur Thomas LURÇON, Directeur Général adjoint l'exercice du droit de préemption et de priorité du 1^{er} au 7 août 2024 inclus,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser 1974 m² de logement dont 30% sociaux et 120 m² d'activité sur la parcelle supportant le bien faisant l'objet de la demande d'acquisition susmentionnée et sur la parcelle voisine section AV n° 90, propriété de la commune de Boulogne-Billancourt, situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

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 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, le taux de logement social sur la commune de Boulogne-Billancourt étant de 15,33 % au 1^{er} janvier 2023 et son objectif triennal 2020-2022 de création de logements sociaux de 3 084 logements,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et à accroître l'offre de logements,

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif de construction annuelle pour le territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest de 2000 logements dont, a minima, à l'horizon 2025, 500 logements sociaux,

Considérant le protocole d'engagement Ile Seguin, conclu entre la commune de Boulogne-Billancourt le 10 décembre 2021 ciblant notamment le secteur « Marché » constitué du marché de Billancourt et de ses abords incluant la parcelle supportant le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, pour réaliser une opération comportant des logements et prévoyant une intervention de l'EPFIF,

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 Local de l'Habitat 2013-2018 de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, adopté en octobre 2013 et prorogé par la loi Elan du 23 novembre 2018, exprime l'objectif de réalisation annuelle de 2 000 logements dont 650 sociaux sur le territoire de l'Etablissement public territorial, et plus précisément pour la commune de Boulogne-Billancourt 681 logements dont 206 sociaux, et vise notamment l'opportunité foncière du marché de Billancourt et ses abords,

Considérant la volonté de la commune de Boulogne d'intensifier son action foncière, en particulier sur le secteur « Marché de Billancourt », constitué du marché et de ses abords qui constitue un gisement foncier stratégique pour réaliser ses objectifs de production de logements, dont des logements sociaux, afin de rééquilibrer le rapport habitat-bureaux,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale dans le cadre d'un renouvellement et une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Marché de Boulogne », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de logements dont minimum 30 % sociaux, avec des commerces et des équipements,

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

Considérant le projet de réaliser environ 30 logements dont au moins 30 % de logements sociaux et des commerces et services en rez-de-chaussée, sur les parcelles section AV n°20, supportant le

bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, et la parcelle voisine section AV n°90, incluses dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF dénommé « Marché de Billancourt » tel que figurant dans la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF,

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 ces actions d'aménagement urbain permettant la réalisation sur les parcelles AV n°20 et AV n°90 d'environ 1975 m² de logement dont 30 % sociaux et 120 m² d'activité, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 8 rue Liot à Boulogne-Billancourt, cadastré section AV n°20, tel que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix de **3 300 000 € (TROIS MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS)**.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la demande d'acquisition et ses annexes reçus le 11 juin 2024.

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 susvisés, 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 :

- A la SCCV 8L, propriétaire du bien objet de la présente demande d'acquisition et correspondant au bien sis 8 rue Liot à Boulogne-Billancourt (92012)
- A Maître Jérôme BRICCA, 32 Avenue Jean Jaurès à Clamart (92140), en tant que notaire, mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Boulogne-Billancourt.

Article 6 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant de l'EPFIF.

Article 7 :

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 compétent.

Elle peut également, dans ce 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 compétent.

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 adjoint.