

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien cadastré section Y n°54,
sis 88 rue Gallieni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

N° 2400188

DIA 92012 24 0920 - Mairie de Boulogne-Billancourt

Le Directeur Général,

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, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

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 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 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 2023-2024, sur la commune de Boulogne-Billancourt et transférant le droit de préemption urbain au préfet des Hauts-de-Seine,

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'Ile-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 les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération n° B19-2-25 du Bureau de l'EPFIF en date du 20 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°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 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jean-Baptiste COMBIS, notaire à l'étude Initiales Notaires, 7 place du Castelet, Bruguieres (31150), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 juillet 2024 en mairie de Boulogne-Billancourt, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Boulogne-Billancourt, 88 rue Gallieni, cadastré section Y n°54, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (3 775 000 €), en ce compris une commission à charge du vendeur d'un montant de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000 €) et une commission à charge de l'acquéreur d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €),

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2024-124 du 11 octobre 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 la réception des pièces complémentaires le 20 septembre 2024,

Vu la visite du bien effectuée le 27 septembre 2024,

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 l'étude de faisabilité/ de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser environ 11 logements sociaux sur la parcelle supportant le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, contribuant à la réalisation des objectifs triennaux de logements sociaux de la commune de Boulogne-Billancourt, commune carencée,

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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, visant 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 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,

Considérant la volonté de la commune de Boulogne d'intensifier son action foncière en direction des projets de logements sociaux,

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,

Considérant que les biens objet des DIA susmentionnées sont situés dans le périmètre d'intervention foncière « Veille générale » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant le projet de réaliser environ 11 logements sociaux sur la parcelle supportant le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF dénommé « Veille générale » 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 cette action de réhabilitation permettant la réalisation d'environ 11 logements sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Boulogne-Billancourt, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 1 274 m² SDP de logements sociaux, rue Galliéni et rue Bellevue,

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 des biens objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 88 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92100), cadastré section Y n°54, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de

2 650 000 € (DEUX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS),

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 20 septembre 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 :

- Aux propriétaires du bien objet de la présente demande d'acquisition et correspondant au bien sis 88 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92100),
- A Maître Jean-Baptiste Combis, INITIALES Notaires, 7 place du Castelet, Bruguieres (31150), en tant que notaire mandataire de la vente,

- A L&P Immobilier, 23 rue Marceau, 92130 Issy-les-Moulineaux, 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 Boulogne-Billancourt.

Article 6 :

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