

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Vallée Sud - Grand Paris
pour le bien
situé 4, rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220)
cadastré Section F numéro 73**

N° 2400211

Réf. DIA : 24A0209

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

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 le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption de 1987 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière n°CT 31/2017 en date du 28 mars 2017 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Bagneux ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Bagneux du 23 décembre 2021 ; modifiée par avenant en date du 17 janvier 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Charlotte NARDIN, notaire à Paris, reçue à la mairie de Bagneux le 26 août 2024 portant sur le bien situé 4 rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220) ; soit sur la parcelle cadastrée section F numéro 73 d'une contenance de 189 m², libre de toute occupation correspondant à une maison individuelle pour un montant de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €) indiquant, avec une commission d'agence de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UTa du PLU destinée au tissu urbain mixte ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire et par son mandataire, le 21 octobre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 22 octobre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 21 octobre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 30 octobre 2024, laquelle a permis de déterminer que le bien était occupé, et non libre comme le précisait la DIA ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales ;

Considérant que :

Les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France sont prises en faveur de la densification du tissu urbain.

Le PADD du PLU de Bagneux a pour objectif la densification urbaine.

Le PADD prévoit le renforcement de l'équilibre social, urbain et économique et poursuit l'objectif d'accompagner la dynamique de projets et de renouvellement.

Le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bagneux et l'EPFIF exprime l'objectif dans le secteur "IMGP", où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réaliser un programme de 375 logements, commerces et d'activité.

La commune de Bagneux ambitionne de mettre en œuvre sur ce secteur un projet mixte et inventif avec une architecture innovante en termes de performances, de formes et de situations d'habiter.

L'appel à projet IMGP lancé en 2017 ambitionne la création de plus de 400 logements dont 20% sociaux et la création de 1 530 m² d'activités innovantes agricoles urbaines sous forme de ferme avec vente locale.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions et cessions sur le secteur IMGP.

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 à augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux, à accompagner le développement économique et la transition écologique des territoires.

Les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et à la densification urbaine nécessitent une maîtrise foncière préalable.

L'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions 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.

La réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de mixité sociale présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 4 rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220) cadastré F n° 73 au prix de QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (480 000 €).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que découvert au cours de la phase d'instruction.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- Au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- Le cas échéant, au notaire ;
- Le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général