

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
EPT Vallée Sud Grand Paris  
pour les lots de copropriété n°8 et 9  
78-80 Boulevard du Maréchal Joffre à Bourg-la-Reine (92340)  
cadastrés section N n°70 et n°90**

N° 2400214

Réf. DA : 92014 24 00046

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

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 urbain renforcé par le conseil municipal de Bourg-la-Reine N°12122016/014 en date du 12 décembre 2016 ;

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 CT2023/045 du 6 juillet 2023 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Bourg-la-Reine ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé de la Communauté d'agglomération « des Hauts-de-Bievre » par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2015, pour la période 2015-2020 ;

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 Bourg-la-Reine le 3 janvier 2017, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 18 juillet 2022 ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître Michaël PEGUE Notaire associé au sein de l'office Jeu de Paume Bordeaux situé 23, avenue du Jeu de Paume à Bordeaux (33000) et transmise à la Mairie de Bourg-la-Reine par Maître Vanessa FICHOLLE, étude notariale SEINEO, 23bis boulevard Jean-Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt
- reçue à la mairie de Bourg-la-Reine le 9 octobre 2024
- portant sur les biens situés 78-80 boulevard du Maréchal Joffre, à Bourg-la-Reine soit sur les parcelles cadastrées section N numéros 70 et 90 correspondant aux lots de copropriétés numéro 8 et 9
- pour un montant de CENT CINQUANTE CINQ MILLE euros (155 000 €) ;

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UA sous-secteur UAA du PLU destinée à une zone de centralité autour du centre-ville avec sous-secteur de projet du centre-ville ;

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

\*\*\*

### **Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet dans son emprise foncière d'un remembrement avec les unités foncières adjacentes englobées au sein d'un périmètre de projet d'aménagement rappelé à la convention d'intervention foncière conclue entre l'EPFIF et la commune de Bourg-la-Reine. Ce même périmètre est rappelé dans une orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le document local d'urbanisme. Les biens couverts par ce périmètre, le bien objet de la demande d'acquisition et leurs assiettes foncières concourent à la réalisation d'un programme de logements, d'activité d'environ 163 logements, 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 3608 m<sup>2</sup> de surfaces pour l'activité de bureaux.

Le bien objet de la demande d'acquisition se situe dans le périmètre d'une opération visant à acquérir les logements par toutes voies, notamment par voie de préemption et permettre à terme le déploiement et le conventionnement de logements locatifs sociaux.

Le bien objet de la demande d'acquisition fait partie d'une copropriété dans laquelle l'établissement public foncier Ile-de-France a acquis 15 lots sur 26 lots.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la demande d'acquisition se situe dans le périmètre :

-du projet urbain « secteur du centre-ville » rappelé en orientation d'aménagement et de programmation du document local d'urbanisme, lequel prévoit dans ce périmètre l'accroissement du parc de logement principalement par la poursuite de l'aménagement du centre-ville; que la construction d'immeubles organisés en épannelage doit s'inscrire dans la continuité des immeubles du boulevard Joffre et qu'il est mentionné que l'ensemble des sites du centre-ville doivent permettre l'augmentation du parc de logements de l'ordre de 300 logements.

-de maîtrise foncière "GARE RER" de la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'EPFIF, rappelant un objectif potentiel de contribution à la réalisation de 140 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 1000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités.

-d'un projet urbain avec une démarche de renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, la vocation à permettre la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat et à l'organisation de la mutation, du maintien, l'extension ou de l'accueil des activités économiques ; ces finalités présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Le bien objet de la demande d'acquisition s'inscrit dans la réalisation d'un projet en lien avec :

-des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifié en secteurs à densifier à proximité des gares, à fort potentiel de densification et d'urbanisation préférentielle pour les objectifs de construction de logements tout en limitant la consommation de l'espace.

-les dispositions du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévoyant un objectif de production de logements de 1697 unités (décompte de mai 2024) pour l'établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.

-des objectifs exposés dans le PADD du PLU de Bourg-la-Reine, qu'il s'agisse de la valorisation et de la rénovation du centre-ville ou d'accroître le parc de logements par les potentiels réels de renouvellement urbain principalement dans la poursuite de l'aménagement du centre-ville ; que l'objectif est d'enrichir la diversité du parc de logements, de poursuivre la création de logements sociaux de qualité, de développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920.

-des perspectives de développement de logements locatifs sociaux sur le périmètre GARE pour la période triennale 2026-2028 mentionnées au sein du contrat de mixité sociale pour la période triennale 2023-2025 conclu entre la commune de Bourg-la-Reine, l'établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, la métropole du Grand-Paris et les services de l'Etat.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération précitée « GARE RER » et notamment les acquisitions des biens sis au numéro 3 rue André Theuriet et aux numéros 70,72,78,80,82 Boulevard du Maréchal Joffre. Ces acquisitions dans la rue et dans l'immeuble où se situe le bien objet de la demande d'acquisition démontrent la réalité du projet.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DA mentionnée ci-dessus, le bien situé 78-80 boulevard du maréchal Joffre constituant les lots de copropriété n° 8 et 9 édifié sur les parcelles section N n°70 et n°90

Soit au prix de CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155 000 €).

-

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

### **Article 2**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

### **Article 3**

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 DA 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 directeur général