

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris
pour le bien cadastré
section G 58, G 61, G 62, G 175, G 178 et G 149
sis 34 rue Alphonse Pluchet / 3-5 avenue de la
Garlande à Bagneux

Décision n° 2200262
Réf. DIA 92007 22A0230 – Mairie de Bagneux

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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,

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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

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,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Bagneux le 31 janvier 2006, modifié le 15 janvier 2008, le 31 mai 2011, le 11 décembre 2012, le 28 mai 2013, le 17 décembre 2013 et le 24 décembre 2014 et révisé et approuvé par délibération du conseil de territoire le 27 septembre 2016, modifié le 20 janvier 2019, modifié le 7 décembre 2021 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2021 entre la ville de Bagneux et l'EPFIF, créant le périmètre de veille foncière « Z.I. » (Zone Industrielle) dont l'objectif de réaliser un programme à dominante d'activité avec logements,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°92007 22A0230 établie par Maître Eric Chevillotte, notaire à Versailles, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 juillet 2022 en mairie de Bagneux, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien sis 34 rue Alphonse Pluchet, cadastré à Bagneux section G 58, G 61, G 62, G 175, G 178 et G 149, libre de toute occupation, moyennant le prix de 6 500 000 € (six million cinq cent mille euros), et en ce non compris une commission d'agence de 156 000 € TTC (cent cinquante-six mille euros toutes taxes comprises) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°CT2022/031 du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris en date du 30 mars 2022 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption renforcé dans les secteurs définis par la convention d'intervention foncière et ses avenants,

Vu la demande de visite effectuée le 22 août 2022 sans acceptation,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 22 août 2022 et leur réception le 1^{er} septembre 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 septembre 2022,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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,

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

Considérant les objectifs de densification urbaine exposés dans le PADD du PLU de Bagneux,

Considérant que ce PADD exprime la volonté de la Ville de Bagneux de requalifier le secteur « Z.I. » et de mettre en oeuvre des projets d'envergure,

Considérant que ce PADD exprime les objectifs de poursuivre le rééquilibrage habitat / emploi, d'augmenter le taux d'emploi de 0,76 à 1 d'ici 2030, de diversifier l'activité, notamment en maintenant les petites et moyennes entreprises (PME), sur le territoire communal,

Considérant que ce PADD vise expressément le secteur « Z.I. » pour la réalisation des objectifs suivants : impulser une dynamique de renouvellement et de densification sur l'ensemble du secteur en tirant parti du renforcement de la desserte en transports en commun, et permettre l'accueil de nouvelles activités dans un cadre attractif,

h

Considérant la réalité de la volonté communale de requalifier et dynamiser le secteur « Z.I. », par la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global et le lancement par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris des études qui en découlent,

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, à accompagner le développement économique et la transition écologique des territoires,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bagneux et l'EPFIF exprime l'objectif dans le secteur « Z.I. », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réalisation d'un programme à dominante d'activité,

Considérant que la restructuration de l'ilot situé entre les rues Pluchet, Froide et Garlande participera à la requalification urbaine et économique du secteur « Z.I. », où se situe le bien mentionné, et permettra la réalisation d'un programme de locaux d'activité de type hôtel d'activité à destination des PME et PMI, d'activités artisanales et d'économie sociale et solidaire,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et la densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions amiables et les biens préemptés par l'EPFIF dans ce secteur « Z.I. »,

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 l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés à l'ilot situé entre les rues Pluchet, Froide et Garlande,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 34 rue Alphonse Pluchet, à Bagneux, cadastré G 58, G 61, G 62, G 175, G 178 et G 149 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (4 500 000 € TTC) et commission incluse.

Le 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

h

- 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.

Le décompte de ce délai doit être effectué en tenant compte des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à l'épidémie de covid-19.

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Eric Chevillotte, 17 rue Hoche, B.P. 372, 78 003 Versailles, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'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 Bagneux.

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 Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le 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 de Cergy-Pontoise.

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 28 septembre 2022


Gilles BOUVELOT,
Directeur Général