

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour le bien sis 5 rue Roger Salengro,
LE KREMLIN BICETRE (94270), cadastré section A n° 71

Décision n° 2300139
Réf. IA 94 043 23 W0075

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,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les Etablissements Publics Fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation pour la réalisation des missions qui lui 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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du Kremlin-Bicêtre approuvé par le Conseil Municipal le 20 octobre 2005, modifié le 28 mai 2009, le 29 mars 2012 et le 16 décembre 2014 et révisé le 17 décembre 2015,

Vu le classement du bien en zone UCa du PLU, qui correspond à un secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, et notamment l'axe n°2 « *Le citoyen au cœur du projet urbain – promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré* » qui prévoit de « *Développer une programmation de logements diversifiée* », de « *Participer à l'effort de construction nécessaire tout en menant une politique de peuplement équilibrée* », et de « *Développer des formes innovantes d'habitat répondant aux besoins de différents publics* »,

Vu l'emplacement réservé n°4 inscrit au PLU, comprenant le bien objet de la présente décision, et qui prévoit la réalisation d'un programme de résidence universitaire de logements sociaux et un local commercial en rez-de-chaussée avenue de Fontainebleau,

Vu le Projet de Territoire 2030 approuvé par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018, qui prévoit dans ses objectifs de « *Garantir la ville et la qualité de vie pour tous* » et « *d'assurer des logements abordables et un parcours résidentiels* »,

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°2017-02-28_434 en date du 28 février 2017 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre instituant le droit de préemption urbain territorial sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU de la commune du Kremlin-Bicêtre,

Vu la délibération n°2017-06-07_695 en date du 27 juin 2017 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre portant renforcement du DPU sur la commune du Kremlin-Bicêtre au titre des opérations d'aménagement,

Vu la délibération du 15 décembre 2020 n°2020-12-15_2175 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°2020-159 du Conseil municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF,

Vu la délibération du 23 décembre 2020 n°B20-3-34 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 8 mars 2021 entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France qui s'est substituée à celle du le 17 juillet 2009,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 mars 2023 en mairie du Kremlin-Bicêtre, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au Kremlin-Bicêtre, 5 rue Roger Salengro, cadastré section A n°71, au prix de UN MILLION CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1 180 000,00 €) en ce compris une commission d'agence de QUARANTE MILLE EUROS TTC (40 000,00 €) à la charge du vendeur en valeur libre,

Vu la délibération n°2021-04-13_2319 en date du 13 avril 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption, et qui comprend notamment le bien immobilier à usage commercial sis 5 rue Roger Salengro au Kremlin-Bicêtre, parcelle cadastrée section A n°71,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de capacité en date du 13 juin 2023 par GAIA ARCHITECTURES, sur demande de l'opérateur 3F Résidences désigné par la commune du Kremlin-Bicêtre, et concluant à la possibilité de réaliser sur le 5 rue Roger Salengro au Kremlin-Bicêtre objet de la présente décision, un projet de démolition de l'existant et d'extension de la résidence universitaire sociale existante occupant les parcelles voisines section A n° 61 – 62 et 70, ainsi qu'un commerce au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permettrait de réaliser une opération d'environ 35 logements étudiants,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires réceptionnée le 15 mai 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires le 15 mai 2023,

Vu la visite effectuée le 22 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire communal du Kremlin-Bicêtre au titre de la convention d'intervention foncière précitée, et notamment les biens sis 17 avenue de Fontainebleau cadastré section A n°61, 4 rue Pasteur cadastré section A n° 62 et 3 rue Roger Salengro cadastré section A n°70 jouxtant le bien objet de la présente DIA, et ayant permis la réalisation d'un projet de résidence universitaire de logements sociaux comme prévu par l'emplacement réservé n°4 inscrit au PLU et précité,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 juin 2023,

Considérant :

Considérant les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

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 sociale adaptés sur la Région Ile-de-France,

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 objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, et notamment l'axe n°2 « *Le citoyen au cœur du projet urbain – promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré* » qui prévoit de « *Développer une programmation de logements diversifiée* », de « *Participer à l'effort de construction nécessaire tout en menant une politique de peuplement équilibrée* », et de « *Développer des formes innovantes d'habitat répondant aux besoins de différents publics* »,

Considérant le plan de zonage et le règlement du Plan local d'urbanisme révisé classant la parcelle précitée en zone UCa qui correspond à un secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités,

Considérant l'emplacement réservé n°4 inscrit au PLU, comprenant le bien objet de la présente décision, et qui prévoit la réalisation d'un programme de résidence universitaire de logements sociaux et un local commercial en rez-de-chaussée avenue de Fontainebleau,

Considérant le Projet de Territoire 2030 approuvé par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018, qui prévoit dans ses objectifs de « *Garantir la ville et la qualité de vie pour tous* » et « *d'assurer des logements abordables et un parcours résidentiels* »,

Considérant que le programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, 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 diversifiés,

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 le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville du Kremlin-Bicêtre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF doivent notamment permettre la sortie opérationnelle d'environ 900 logements, dont 30% de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet 100% social de résidence étudiante en extension de celle existante afin notamment de permettre le renouvellement

urbain sur l'emprise de la DIA, présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune du Kremlin-Bicêtre, et notamment les biens sis 17 avenue de Fontainebleau cadastré section A n°61, 4 rue Pasteur cadastré section A n° 62 et 3 rue Roger Salengro cadastré section A n°70 jouxtant le bien objet de la présente DIA, et ayant permis la réalisation d'un projet de résidence universitaire sociale comme prévu par l'emplacement réservé n°4 inscrit au PLU et précité,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisition foncières et opérations immobilières et foncières de natures 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 l'étude de capacité en date du 13 juin 2023 par GAIA ARCHITECTURES, sur demande de l'opérateur 3F Résidences désigné par la commune du Kremlin-Bicêtre, et concluant à la possibilité de réaliser sur le 5 rue Roger Salengro au Kremlin-Bicêtre objet de la présente décision, un projet de démolition de l'existant et d'extension de la résidence universitaire sociale existante occupant les parcelles voisines section A n° 61 – 62 et 70, ainsi qu'un commerce au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permettrait de réaliser une opération d'environ 35 logements étudiants,

Considérant dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet 100% social d'environ 35 logements étudiants ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée, issu de l'étude de capacité en date du 13 juin 2023 par GAIA ARCHITECTURES, sur demande de l'opérateur 3F Résidences désigné par la commune du Kremlin-Bicêtre,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5 rue Roger Salengro au Kremlin-Bicêtre, cadastré section A numéro 71 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ-CENT MILLE EUROS (500 000,00 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS TTC (40 000,00 €) à la charge du vendeur tel que compris dans la DIA.

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 susvisé, 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Mickael BENCHIMOL, 46 bis et 48 rue du Général de Gaulle – 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE 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 du Kremlin-Bicêtre.

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 la Tribunal Administratif compétent.

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 le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à rejet du recours.

Fait à Paris, le 19 juin 2023



Gilles BOUVELOT,
Directeur Général