

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris
Pour le bien cadastré
Section G numéro 172
Sis 32, rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220)

Décision n° 2400023

Réf. DIA 23A0265 – 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, 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 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, 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 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 délibération du 10 décembre 2021 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Bagneux et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2021 du Conseil municipal de la ville de Bagneux approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 est de réaliser un programme à dominante d'activité avec logements,

Vu la délibération du 8 novembre 2023 n° B23-3-A24 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière signée le 23 décembre 2021 entre la commune de Bagneux et l'EPFIF, prorogeant la durée d'intervention foncière de l'EPFIF dans les secteurs de veille foncière pour une durée de 12 mois,

Vu la délibération du 19 décembre 2023 du conseil municipal de la ville de Bagneux approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière d'Ile-De-France signée le 23 décembre 2021 entre la commune de Bagneux et l'EPFIF, prorogeant la durée d'intervention foncière de l'EPFIF dans les secteurs de veille foncière pour une durée de 12 mois,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Mathilde RAUSCENT-MADELIN, notaire à Malakoff en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 novembre 2023 en mairie de Bagneux, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires de céder leur bien situé 32 rue Alphonse Pluchet, cadastré à Bagneux parcelle section G numéro 172, libre de toute occupation, moyennant le prix de **608 571 € (SIX CENT HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS)**, en ce non comprise une commission d'agence d'un montant de **30 429 € TTC (TRENTE MILLE QUATRE-CENT-VINGT-NEUF EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)**,

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 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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le secteur « ZI » aux numéros 33, 35, 49 et 55 de la rue Alphonse Pluchet en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 21 décembre 2023 et leur réception le 10 janvier 2024,

Vu la demande visite effectuée le 21 décembre 2023 et la visite du bien effectuée le 16 janvier 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 janvier 2024,

Considérant :

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 le PADD exprime les objectifs d'œuvrer en faveur du rééquilibrage entre l'habitat et l'emploi, d'augmenter *in fine* « 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 le PADD exprime la volonté de la Ville de Bagneux de requalifier le secteur « Z.I » et de mettre en œuvre des projets d'envergure,

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,

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 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 réaliser un programme à dominante d'activité comprenant des logements,

Considérant que la commune entend poursuivre la régénération du secteur en promouvant le maintien d'activités économiques mixtes existantes de type PME et PMI, et en attirant de nouvelles,

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 la réelle volonté de la commune de requalifier et de dynamiser le secteur « Z.I », et les 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 réaliser d'un programme à dominante d'activité,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant à impulser une dynamique de renouvellement et de densification urbaine nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le secteur « ZI » aux numéros 33, 35, 49 et 55 de la rue Alphonse Pluchet en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés dans le projet d'envergure de renouvellement urbain du secteur « Z.I », et plus précisément des objectifs assignés à l'îlot situé entre les rues Pluchet, Froide et Garlande,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 32 rue Alphonse Pluchet à Bagneux, cadastré G 172 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **598 000 € (CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS)** en ce non compris **29 900 € de frais de commission (VING NEUF MILLE NEUF CENT EUROS)**.

Le prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

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 signifiée par voie d'huissier et sous pli recommandé avec avis de réception ou remise contre décharge :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A maître Mathilde RAUSCENT-MADELIN, 3 rue Danton, Malakoff, 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 :

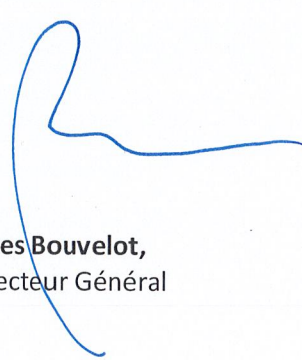
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de compétent.

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 compétent.

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

14/02/2024



Gilles Bouvelot,
Directeur Général