

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Vallée-Sud Grand Paris
pour le bien situé 78-80 Boulevard du Maréchal
Joffre
cadastré section N n°70 et n°90, lot 11

Décision N° 2400179

Réf. DIA n° **92014 24 00033** – **Mairie de Bourg-la-Reine**

Le Directeur Général,

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 code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2013, les mises à jour en date du 28 juin 2016, 12 mars 2020, la modification N°1 approuvé en conseil territorial du 19 septembre 2019, la modification N°2 approuvée en conseil territorial du 30 mars 2022, ainsi que son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme, intitulé « centre-ville »,

Vu le classement du bien en zone UA, sous-secteur UAA du PLU, correspondant à une zone concernant le centre-ville et les espaces situés aux abords des axes structurants de la ville avec un sous-secteur intitulé de projet du centre-ville,

Vu la délibération n° CT2018/092 du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi,

Vu la délibération Conseil Municipal de Bourg-la-Reine du 20 juin 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris,

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Vallée-Sud Grand Paris arrêté par délibération du conseil du territoire du 14 décembre 2023 sous le N° CT2023/106,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération « des Hauts-de-Bièvre », adopté par le conseil communautaire du 18 décembre 2015, pour la période 2015-2020,

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 du conseil municipal de Bourg-la-Reine en date du 18 mai 1987 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire de cette commune,

Vu la délibération du conseil municipal de Bourg-la-Reine en date du 12 décembre 2016 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre « GARE » : comprenant les immeubles cadastrés section N N°43 sis 3 rue André Theuriet ; N n°44, sis 1 rue André Theuriet ; N n°45, sis 70 boulevard du Maréchal Joffre ; N n°78, sis 72 boulevard du Maréchal Joffre ; N n°58, sis 74 boulevard du Maréchal Joffre ; N n°69, sis 76 boulevard du Maréchal Joffre ; N n°70, sis 78, boulevard du Maréchal Joffre ; N n°90, sis 80 boulevard du Maréchal Joffre ; N n°59 sis 82 boulevard du Maréchal Joffre,

Vu la délibération du conseil de territoire CT32/2017 du 28 mars 2017 déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière, le droit de préemption urbain renforcé instauré sur le secteur « Gare » et du droit de préemption urbain simple sur le secteur « La Faïencerie »,

Vu la délibération du conseil de territoire CT2023/045 du 6 juillet 2023, portant modification de la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur la commune de Bourg-la-Reine et déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière, le droit de préemption urbain renforcé instauré sur le secteur « Gare » et le du droit de préemption urbain simple sur le secteur « La Faïencerie »,

Vu l'étude de faisabilité sur le secteur Gare réalisée par le cabinet d'architecte A L'ENDROIT commandée par l'EPFIF et ses résultats produits le 10 janvier 2019,

Vu le diagnostic et l'étude de programmation urbaine sur la Pointe Theuriet (secteur GARE) réalisé par le groupement de l'Atelier d'architecte-urbaniste MARNIQUET-AUBOUIN et le bureau d'étude VILLE EN ŒUVRE, dont les conclusions ont été présentés à la commune de Bourg-la-Reine, à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris et à l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France le 10 juillet 2023 et le 14 décembre 2023,

Vu la convention cadre initiale signée le 22 octobre 2008 entre la commune de Bourg-la-Reine et l'établissement Public Foncier des Hauts de Seine (EPF92), modifiée par l'avenant n°1 du 31 mars 2009 et par les avenant n°2 et 3 du 29 mai 2012,

Vu la délibération du 1er décembre 2016 n° B16-2 par le bureau du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 19 décembre 2016,

Vu la délibération du 12 décembre n° 121106/015 du conseil municipal de la commune de Bourg-la-Reine approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 3 janvier 2017 entre la commune de Bourg-la-Reine et l'EPFIF délimitant le périmètre « GARE RER » portant un objectif potentiel de contribution à la réalisation de 140 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 1000 m² activités jusqu'au terme de la convention s'achevant au plus tard le 31 décembre 2021,

Vu l'avenant N°1 signé en date du 22 décembre 2021, approuvée par le conseil municipal de la commune de Bourg-la-Reine le 15 décembre 2021 et approuvée par le bureau du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 10 juin 2021, avenant portant la modification de la convention d'intervention foncière pour une durée de la convention s'achevant le 31 décembre 2022,

Vu la délibération du 20 juin 2022 n°20062022/003 du conseil municipal de la commune de Bourg-la-Reine approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2 par le Bureau du conseil d'administration de l'EPFIF aux termes d'une délibération n° B22-2 du 28 juin 2022 exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le préfet de la Région Ile de France, le 7 juillet 2022, approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant N°2 à la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement foncier d'Ile-de-France signé le 18 juillet 2022, portant modification de l'échéance de la convention au 31 décembre 2026 et modification de l'enveloppe financière de la convention,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Sophie CAZENAVE (ETUDE STRATEIA notaires, 22 rue des Halles 44000 NANTES), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 juillet 2024 en mairie de Bourg-la-Reine , informant

Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Bourg-la-Reine, 78-80 boulevard du Maréchal Joffre, cadastré à Bourg-la-Reine section N n° 70 et 90 formant le lot de copropriété n°11, composé d'un local dont l'usage, l'occupation et les caractéristiques sont renseignés dans la DIA, moyennant le prix de 240 000 € (DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS) en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 16 800 € (SEIZE MILLE HUIT CENT EUROS) TTC à la charge de l'acquéreur,

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 la demande unique de pièces complémentaires et de visite adressée par exploits de commissaire de justice au notaire mandataire de la vente et la réception des pièces par voie de courrier recommandé avec accusé réception le 12 septembre 2024,

Vu l'acceptation de la demande de visite par le notaire mandataire de la vente représentant le propriétaire dont il a été accusé réception le 12 septembre 2024, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 24 septembre 2024,

Vu les études de faisabilités citées et réalisées sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles Section N numéros 59,69,58,78,45,44,43 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière et de maîtrise foncière de l'EPFIF intitulé « GARE RER »,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « GARE RER » par L'EPFIF au numéro 3 rue André Theuriet et aux numéros 70,72,78,80,82 Boulevard du Maréchal Joffre en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 octobre 2024,

Considérant :

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, obligations triennales de maintien à la production de logements sociaux. Pour la période 2023-2025, un objectif de rattrapage à hauteur de 29,98% du nombre de logements sociaux manquants, soit 162 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025,

Considérant les 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 consommation de l'espace,

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 socialement adaptés sur la région Ile-de-France,

Considérant 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,

Considérants les objectifs de la valorisation et la rénovation du centre-ville, d'accroître le parc de logement 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 logement sociaux de qualité, de développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920 exposés dans le PADD du PLU de Bourg-la-Reine,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA sous-secteur UAA au PLU à vocation d'une zone de centralité autour du centre-ville avec un sous-secteur de projet du centre-ville, concentre de fort droits constructibles en cohérence avec la proximité d'un pôle de transports en communs.

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la commune de Bourg-la-Reine, de l'accroissement du parc de logement principalement par la poursuite de l'aménagement du centre-ville et de conforter l'implantation d'activités économiques, notamment de bureaux et d'activités à proximité de la gare RER.

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulé « secteur du centre-ville » du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, 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 augmentation du parc de logement de l'ordre de 300 logements.

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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Bourg-la-Reine et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « GARE RER », où se situe le bien mentionné ci-dessus, porte un objectif potentiel de contribution à la réalisation de 140 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 1000 m² activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que l'objectif mentionné au sein de la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'EPFIF est renforcé par les résultats de l'étude de programmation urbaine sur la Pointe Theuriet réalisée par le groupement l'Atelier d'architectes urbanistes MARNIQUET-AUBOUIN et le bureau d'étude VILLE EN ŒUVRE ; que les conclusions présentés suggèrent la réalisation d'un programme d'environ 163 logements, 800 m² de commerces, 3608 m² de bureaux.

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi au titre de la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'EPFIF, a vocation au renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, a vocation à 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,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendent à la réalisation des objectifs suivis en termes de production d'une centaine de logements, de surface d'activités économiques et qu'ils nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de maîtrise foncière « 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 démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières, 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de renouvellement urbain et de production de logement autour du périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF intitulé « GARE RER »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 78-80 boulevard du Maréchal Joffre à Bourg-la-Reine, cadastré section N n°70 et 90 formant le lot de copropriété n°11, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS € (225 000 €) en ce compris une commission d'agence de SEIZE-MILLE HUIT CENT EUROS toutes taxes comprises (16 800 € TTC).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 12 septembre 2024.

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 ou sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Sophie CAZENAVE, ETUDE STRATEIA notaires, 22 rue des Halles à NANTES, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Aux locataires suivant les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et dans les pièces complémentaires transmises.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bourg-la-Reine

Article 6 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant l'EPPFIF.

Article 7 :

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. 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 ce même délai, 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 de CERGY-PONTOISE. 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 un rejet du recours.

Fait à Paris,