

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris
Pour le bien cadastré
Section AC numéro 161
Situé 12, rue Ledru Rollin à Bagneux (92220)

Décision n° 2400022
Réf. DA 23A0284 – 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 1er 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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

h

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 (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 2022, le 28 mai 2013, le 17 décembre 2013 et le 24 décembre 2014 révisé et approuvé, par délibération du conseil de territoire le 27 septembre 2016, modifié le 20 décembre 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 d'intervention foncière et de veille foncière 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 maîtrise foncière « *IMGP – Inventons la Métropole du Grand Paris* » dont l'objectif est de procéder à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles établies sur le secteur,

Vu la demande d'acquisition établie par Maître Olivier Tyl, notaire à Villepreux (78450) en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 novembre 2023 en mairie de Bagneux, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé 12, rue Ledru Rollin cadastré à Bagneux section AC numéro 161, libre de toute occupation, moyennant le prix de **1 200 000 € (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS)** en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 72 000 € (SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS TTC),

Vu la délibération n° CT 31/2017 du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris en date du 28 mars 2017 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 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,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « IMGP » en vue de la réalisation de la convention,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 22 décembre 2023 et leur réception le 1^{ER} février 2024,

Vu la demande de visite effectuée le 22 décembre 2023 et la visite du bien réalisée le 11 janvier 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale 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 ce PADD prévoit le renforcement de l'équilibre social, urbain et économique et poursuit l'objectif d'accompagner la dynamique de projets et de renouvellement,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bagneux et l'EPFIF exprime l'objectif dans le secteur « IMGP », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réalisation d'un programme 375 logements,

Considérant les ambitions de la commune de mettre en œuvre sur ce secteur un projet mixte et inventif, avec une architecture innovante en termes de performances, de formes et de situations d'habiter,

Considérant l'appel à projet IMGP lancé en 2017 ambitionnant la création de plus de 400 logements dont 20 % sociaux et la création de 1 530 m² d'activités innovantes agricoles urbaines sous forme de ferme avec vente locale,

Considérant les acquisitions et les cessions déjà réalisées sur le secteur IMGP par l'EPFIF,

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 les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et la 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 mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 1, rue Blanchard à Bagneux, parcelle cadastrée AC n°161 que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix de **785 000 € (SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS)** toutes commissions incluses,

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 notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Olivier TYL, 16 rue Pasteur à Villepreux (78450) en tant que notaire chargé d'établir 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'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 compétent.

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, le 7 février 2024

Gilles Bouvelot,
Directeur Général