DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien situé 20-22 rue d'Issy à Boulogne-Billancourt
Cadastré section BF n°64 ; 97 ; 99 ; 96

N° 2200287
Réf. DIA n° 22 - 898

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 (EPFIF) 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 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,

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) de la commune de Boulogne-Billancourt approuvé le 19 décembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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° 16 du Conseil municipal de la Commune de Boulogne-Billancourt en date du 27 mai 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu la délibération 2017-03-05 de l'EPT GPSO en date du 30 mars 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT,

Vu la délibération 2017 -06-07 de l'EPT GPSO en date du 22 juin 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT,

Vu la délibération 2022-06-03 de l'EPT GPSO en date du 22 juin 2022 retirant à la Ville de Boulogne-Billancourt la délégation du droit de préemption urbain dont l'établissement public territorial est titulaire sur les secteurs "Studios de Boulogne", "Dominicaines" et "Marché de Billancourt" objet de la présente Déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-78 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune de Boulogne-Billancourt et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Hauts-de-Seine,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention et de son avenant n°1,

Vu la délibération n° B19-2-25 du Bureau de l'EPFIF du portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n°5 du conseil municipal de Boulogne-Billancourt du 27 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n° C2019-06-03 du conseil de territoire en date du 26 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 1er août 2019 entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF, fixant une enveloppe financière à 40 millions d'euros, ciblant quatre sites de maîtrise foncière où l'action est déjà engagée afin de produire 350 logements dont du logement social, et des commerces en rez-de-chaussée, et instaurant un périmètre de veille foncière sur l'intégralité du territoire communal,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2-A27 du Bureau de l'EPFIF approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest,

Vu la délibération n°1 du 7 juillet 2022 du conseil municipal de la commune de Boulogne-Billancourt approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF,

Vu la délibération n° C2022-06-03 du conseil de territoire en date du 22 juin 2022 portant approbation à l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest et modification des délégations du droit de préemption urbain, notamment à la commune de Boulogne-Billancourt,

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière conclue le 21 juillet 2022 entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF, portant l'enveloppe financière à 50 millions d'euros et ajoutant trois périmètres de veille avec études, dits « Studios de Boulogne », « Dominicaines » et « Marché de Billancourt », afin d'intensifier l'action foncière et y développer des opérations mixtes de logements, d'activité, d'équipements et de commerces,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Fabienne DE LA PORTE DES VAUX, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 mai 2022 en mairie de Boulogne-Billancourt, informant Monsieur le Maire de l'intention de la FONCIERE FT RP d'aliéner le bien situé au 20-22 rue d'Issy à Boulogne-Billancourt, cadastré section BF n° 64 ; 97 ; 99 ; 96 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DOUZE MILLONS NEUF CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (12 900 000 € TTC), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (240 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2022-91 du 1er août 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 13 mai 2022 en mairie de Boulogne-Billancourt, portant sur le bien situé 20-22 rue d'Issy, cadastré section BF n° 64 ; 97 ; 99 ; 96

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 de visite de pièces complémentaires effectuées le 12 juillet 2022,

Vu la visite effectuée le 25 août 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu la réception des pièces le 21 septembre 2022

Vu l'étude de faisabilité réalisée 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 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF dit « Dominicaines » environ 215 logements dont minimum 30% sociaux, des équipements et des surfaces d'activités et de services,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 septembre 2022,

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, le taux de logement social de 15,07 % au 1er janvier 2021 sur la commune de Boulogne-Billancourt et son objectif triennal 2020-2022 de création de 3 084 logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et à accroitre l'offre de logement,

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 construction annuelle pour le territoire de l'Etablissement Public territorial Grand Paris Seine Ouest de 2 000 logements dont, a minima, à l'horizon 2025, 500 logements sociaux

Considérant le protocole d'engagement Ile Seguin, conclu entre la commune de Boulogne-Billancourt le 10 décembre 2021 ciblant notamment le secteur « Dominicaines » incluant la parcelle supportant le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, pour réaliser une opération comportant des logements et prévoyant une intervention de l'EPFIF,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

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,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, adopté en octobre 2013 et prorogé par la loi Elan du 23 novembre 2018, exprime l'objectif de réalisation annuelle de 2 000 logements donc 650 sociaux sur le territoire de l'Etablissement public territorial, et plus précisément pour la commune de Boulogne-Billancourt 681 logements donc 206 sociaux,

Considérant la volonté de la commune de Boulogne-Billancourt d'intensifier son action foncière, en particulier sur le secteur « Dominicaines », constitué notamment du bien objet de la DIA, constitue un gisement foncier stratégique pour réaliser ses objectifs de production de logements, dont des logements sociaux, afin de rééquilibrer le rapport habitat-bureaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Boulogne-Billancourt et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Dominicaines », où se situe le bien mentionné ci-dessus un programme mixte mêlant des logements avec un minimum de 30 % de logements sociaux et activités et qui intégrera les équipements publics existants,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale dans le cadre d'un renouvellement et une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi de réaliser un projet mixte mêlant logements, avec un minimum de 30 % de logements sociaux, et activités et qui intégrera les équipements publics existants, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet du site dit « Dominicaines » d'environ 215 logements dont minimum 30% sociaux, des équipements et des surfaces d'activités et de services ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 20-22 rue d'Issy à Boulogne-Billancourt cadastré BF n° 64 ; 97 ; 99 ; 96, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 8 millions d'euros (HUIT MILLIONS D'EUROS) toutes taxes comprises, commission incluse.

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 13 mai 2022.

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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- A la FONCIERE FT RP selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Fabienne DE LA PORTE DES VAUX, 72 avenue de Wagram à Paris (75017), en tant que notaire et rédactrice de la DIA,
- Maître Lionel GALLIEZ, 26 avenue de l'Opéra à Paris (75001), en tant que notaire chargé de la vente,
- Aux locataires

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Boulogne-Billancourt.

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.
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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.
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 19/10/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général