

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
par délégation de l'établissement public territorial
Vallée Sud – Grand Paris
pour le bien
situé 30, rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92200)
cadastré section G 171**

N° 2500057

Réf. DIA : 25A0025

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 les délibérations du conseil municipal de la ville de Bagneux en date du 22 octobre 1987 instaurant le périmètre de droit de préemption ;

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 le droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres définis par la convention d'intervention foncière et ses avenants ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Bagneux ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, la commune de Bagneux du 23 décembre 2021, modifiée par avenant en date du 3 juillet 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Patrick AZIZA, notaire à Ivry,
- reçue à la mairie de Bagneux le 27 janvier 2025,
- portant sur le bien situé 30 rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220) soit sur la parcelle cadastrée section G 171 correspondant à des boxes de stationnement libres de toute occupation
- pour un montant de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone U5d du PLUI destinée aux zones économiques ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 25 mars 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 25 mars 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 16 avril 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France sont prises en faveur de la densification du tissu urbain.

Le PADD du PLUI de l'EPT Vallée Sud Grand Paris vise à renforcer l'identité économique du territoire.

Ce PADD a pour objectif de conforter et de créer des pôles économiques sur le territoire.

Le PADD exprime les objectifs de poursuivre le rééquilibrage habitat / emploi, et de développer une ville mixte et vivante comprenant de l'habitat, de l'emploi et des services.

La volonté de la Ville de Bagneux de requalifier le secteur « Z.I » et de mettre en œuvre des projets d'envergure.

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 réalisation d'un programme à dominante d'activité avec logements.

La commune de Bagneux entend poursuivre la régénération du secteur en promouvant le maintien d'activités économiques mixtes existantes de type PME et PMI.

La ville de Bagneux souhaite requalifier et dynamiser le secteur « Z.I ».

Les études lancées pour définir le devenir de la « Z.I » par l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

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.

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 réalisation d'un programme à dominante d'activité.

Les biens acquis par l'EPFIF par voie amiable ou préemption au 55, 49, 35 et 33 rue Alphonse Pluchet dans le secteur « Z.I ».

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.

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.

L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés dans le projet d'envergure de renouvellement urbain du secteur « Z.I ».

Les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et la densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable.

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.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 30 rue Alphonse Pluchet à Bagneux (92220) cadastré G n°171 au prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €).
Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que découvert au cours de la phase d'instruction.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur général,