



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

VILLE DE BOURG-LA-REINE (HAUTS de SEINE)

**REGISTRE DES DÉCISIONS PRISES EN APPLICATION DE
L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

N : 2.3.2

Objet : Décision d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain l'ensemble immobilier 92, avenue du Général Leclerc, cadastré section J n°74.

Le Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et L 2122-22 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 300-1, L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-1 et suivants ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.302-8 ;

VU la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite « Loi Duflot », prévoyant pour la période triennale 2014 – 2016, un objectif de réalisation de logements sociaux au moins égal au quart du nombre de logements sociaux à réaliser, à 33 % pour la période 2017 – 2019, à 50 % pour la période 2020 – 2022, pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025 ;

VU la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3 DS », pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg-la-Reine approuvé le 24 avril 2013 et mis à jour le 28 juin 2016 et le 12 mars 2020, modifié le 19 septembre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), plus particulièrement l'objectif de poursuivre l'effort de construction de logements libres et sociaux afin de répondre aux besoins et de favoriser la mixité sociale ;

VU la délibération du conseil municipal du 18 mai 1987 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal, modifié en mars 2012 ;

VU la délibération du Conseil de territoire de Vallée Sud-Grand Paris du 7 mars 2017 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à la commune de Bourg-la-Reine, modifiée le 16 décembre 2020 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2020 donnant délégation de pouvoirs du Conseil Municipal à Monsieur le Maire en application de l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

VU le plan cadastral de la Ville de Bourg-la-Reine ;

VU le budget communal ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 23/00008 reçue en Mairie le 02 février 2023, établie par Maître Jules CLEMENT, notaire rattachée à la SEL par actions simplifiées dénommée « Les Notaires du Quai Voltaire », domiciliée 5, quai Voltaire 75007 Paris, en qualité de mandataire du propriétaire la SCI de la Bijaye, et relative à l'ensemble immobilier, à usage de commerce et d'habitation, édifié sur un terrain cadastré section J n°74, sis à Bourg – la - Reine, 92 avenue du Général Leclerc, composé de 3 commerces, dont un avec logement, 7 logements, et 2 emplacements de parkings, tous occupés, la surface privative habitation totale étant de 324,62 m² Loi Carrez, la surface de commerce de 412,52 m², les parties communes de 36 m², soit un total de surfaces de 737,14 m² pour un prix de vente de 2.000.000 euros ;

VU la lettre du Maire en date du 07 février 2023 portant demande unique de documents et demande de visite du bien, notifiée au notaire et au propriétaire ;

VU le mail de Beaudoin – Le Creff Transactions, en qualité d'administrateur de biens et gestionnaire de la SCI de la Bijaye, en date du 17 février 2023 faisant connaître l'accord du propriétaire pour faire visiter le bien ;

VU les documents réceptionnés le 20 février 2023, réitérés le 3 mars 2023 et complétés le 6 mars 2023 sur une plate-forme numérique ;

VU le constat contradictoire de la visite qui s'est tenue le 3 mars 2023 ;

VU l'avis de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine, en date du 09 mars 2023 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Bourg-la-Reine est concernée par l'application des dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de disposer d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre des résidences principales ;

CONSIDÉRANT que le programme d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme comporte entre autres objectifs en matière d'habitat : la poursuite de la création de logements sociaux en vue d'atteindre le seuil de 20% (devenu depuis 25%) de logements fixé par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et leur répartition dans la ville ;

CONSIDÉRANT que l'un des enjeux, pour la ville de Bourg-la-Reine, du projet de programme local de l'habitat 2015-2020 de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre 2014 est de répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 %, soit la réalisation de 631 logements sociaux à l'horizon de 2025, dont 157 à réaliser pendant la période triennale 2014-2016, puis 215 logements pour la période 2017 – 2019 ;

CONSIDÉRANT que l'objectif triennal de rattrapage pour la période 2020 – 2022 est porté à 314 logements à réaliser ;

CONSIDERANT que les objectifs de l'engagement portent autant en volume qu'en répartition entre catégories de financements ;

CONSIDERANT que la DRHIL a établi le taux de logements sociaux sur le territoire communal à 19,17 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2022 ; que la DRHIL a retenu au 1^{er} janvier 2022, 1764 logements sociaux et 9 204 résidences principales sur la commune, soit 537 logements locatifs sociaux manquants ;

CONSIDERANT que, compte tenu de l'évolution des objectifs fixés par la loi 3 DS, l'objectif triennal 2023 – 2025, de 33 % du nombre de logements sociaux manquants, est estimé à 177 logements ;

CONSIDERANT que la ville doit rechercher des opérations nouvelles tant en production neuve qu'en acquisition-amélioration ou conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble immobilier cadastré section J n°74, sis 92, avenue du Général Leclerc, est situé dans la zone UAa du plan local d'urbanisme de la commune de Bourg-la-Reine ; que cet ensemble immobilier est en hyper centre-ville, derrière le marché aux comestibles, à proximité de la gare du RER B et des bus ;

CONSIDÉRANT que par sa localisation dans un quartier homogène, cet immeuble présente un intérêt pour la transformation à terme de ces 7 à 8 logements en logements locatifs sociaux, permettant de répartir ce type d'habitat sur le territoire de la commune de Bourg-la-Reine et de favoriser la diversité de l'habitat ;

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi de créer des logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT l'opportunité d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien immobilier, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, en vue de la création de logements sociaux, afin de répondre aux objectifs assignés à la Ville et à la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat ;

CONSIDÉRANT que, de plus, la maîtrise foncière de cet ensemble immobilier contribuera à la maîtrise de la diversité et à la redynamisation du commerce de proximité sur la Ville ;

DÉCIDE

Article 1 : D'ACQUERIR, par exercice du droit de préemption urbain, l'ensemble immobilier, à usage de commerce et d'habitation, édifié sur un terrain cadastré section J n°74, sis à Bourg – la - Reine, 92 avenue du Général Leclerc, composé de 3 commerces, dont un avec logement, 7 logements, et 2 emplacements de parkings, tous occupés, la surface privative habitation totale étant de 324,62 m² Loi Carrez, la surface de commerce de 412,52 m², les parties communes de 36 m², soit un total de surfaces de 737,14 m² pour un prix de deux millions euros (2.000.000,00) euros, correspondant à l'estimation de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine.

La présente préemption est exercée en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux.

Article 2 : DIT que, par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente dudit bien au profit de la commune de Bourg-la-Reine doit être considérée comme définitive. L'acte authentique sera dressé dans le

délai de trois mois conformément à l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme. Le prix d'acquisition sera payé, ou consigné en cas d'obstacle au paiement, dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix indiqué dans la présente décision, conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : PRECISE que la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 boulevard de l'Hautil - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise cedex, téléphone 01.30.17.34.00 ; télécopie 01.30.17.34.59 ; courriel greffe.ta-cergy-pontoise@juradm.fr) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de la commune. Au terme du délai de deux mois, le silence de la commune vaudra rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : PRECISE que la dépense correspondante sera imputée au budget communal.

Article 5 : DESIGNE la SCP Millet Montazeaud, notaires associés (Maître Sylvie TARI), domiciliée 122, avenue du Général Leclerc BP38 92340 Bourg-la-Reine, pour assister la commune dans la passation de l'acte authentique.

Article 6 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la Ville.

Article 7 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts de Seine en application de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris,

Article 8 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- aux vendeurs, SCI de la Bijaye, 92 avenue du Général Leclerc 92340 Bourg-la-Reine, à Maître Jules CLEMENT, notaire mandataire des vendeurs, 5 quai Voltaire 75007 Paris,
- à l'acquéreur évincé, la société IMMOBILIERE BEAUDOIN, 10 rue Danville 75014 Paris.

Article 9 : Il sera rendu compte de la présente décision au Conseil Municipal lors de la prochaine réunion de cette assemblée.

Bourg-la-Reine, le **27 MARS 2023**

En application de la loi
N° 82-213 du 2 Mars 1982
Le présent acte à été
déposé à la Préfecture des
Hauts-de-Seine,
le

27 MARS 2023



Le Maire,


Patrick DONATH

Publié sur le site de la Ville, le

28 MARS 2023