

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

**REGISTRE DES DECISIONS PRISES EN APPLICATIONS DE L'ARTICLE
L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

N°: 2.3.2

Objet : Décision d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain l'immeuble cadastré section R n°6, sis 1, rue Charpentier

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 Intercommunal approuvé lors du conseil de Territoire de Vallée Sud Grand Paris, le 11 décembre 2024 et modifié le 25 avril 2025 ;

VU la délibération du conseil municipal du 18 mai 1987 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal, modifiée le 21 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, le 6 juillet 2023 et le 24 juin 2025 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2026 portant délégation de pouvoir du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Contrat de Mixité Sociale conclu le 9 octobre 2024 entre la commune de Bourg-la-Reine, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, la métropole du Grand Paris et l'Etat sur la période 2023-2025 et de manière prospective pour la période triennale 2026 – 2028 ;

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° 26/00026 reçue sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de Bourg-la-Reine le 26 mars 2026, établie par Maître Jérôme DARBAIX, notaire associé à l'étude SAS DAUPTAIN- MARBAIX-CAULLERY-TRUFANDIER, domiciliée 1, rue Pascal 94230 Cachan, en qualité de mandataire du propriétaire la SCI R2D2, et relative à l'immeuble, à usage de commerce et d'habitation, édifié sur un terrain cadastré section R n°6, sis à Bourg – la - Reine, 1 rue Charpentier, composé de 3 locaux commerciaux, 10 logements, un box privatif, 4 aires de

stationnements, 13 caves individuelles et 3 caves à usage des commerces, partiellement occupés, la surface privative habitation totale étant de 561,07 m² SHAB, la surface privative commerce totale étant de 241,85 m², la surface totale de l'immeuble étant d'environ 802,00 m², moyennant le prix de vente de 2.450.000 euros, auquel s'ajoute une commission d'agence s'élevant à 100 000 euros à la charge de l'acquéreur ;

VU la lettre du Maire en date du 13 avril 2026 portant demande unique de documents et demande de visite du bien, notifiée au notaire et au propriétaire ;

VU le courriel de Maître Jérôme MARBAIX, notaire du vendeur, en date du 16 avril 2026 et son courrier du 22 avril 2026 faisant connaître l'accord du propriétaire pour faire visiter le bien ;

VU les documents produits par le notaire et réceptionnés le 14 avril 2026 sur une plate-forme numérique ;

VU le constat contradictoire de la visite qui s'est tenue le 5 mai 2026 ;

VU l'avis de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine, en date du 12 mai 2026 ;

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 ;

CONSIDERANT que le PLUi approuvé le 11 décembre 2024 et modifié le 25 avril 2025, notamment dans son PADD, a pour objectif d'assurer l'équilibre social de l'habitat et de soutenir la construction de logements sociaux, notamment en renforçant la mixité sociale dans certains secteurs ;

CONSIDERANT que le Contrat de Mixité Sociale conclu le 9 octobre 2024 entre la commune de Bourg-la-Reine, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, la métropole du Grand Paris et l'Etat sur la période 2023-2025 et de manière prospective pour la période triennale 2026 – 2028, constitue un cadre d'engagement et de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage ;

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

CONSIDERANT que, par courrier du 30 avril 2026, le Préfet des Hauts-de-Seine a retenu au 1^{er} janvier 2025 au titre du décompte définitif, un nombre de 1897 logements locatifs sociaux sur le territoire communal, établissant ainsi un taux de 20,37 % de logements sociaux pour 9313 résidences principales sur la commune, soit 432 logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif de 25 % ;

CONSIDERANT que le Contrat de Mixité Sociale conclu le 9 octobre 2024 a fixé un objectif de 162 logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025 et de 174 logements sociaux à réaliser sur la période 2026-2028,

CONSIDERANT que le Contrat de Mixité Sociale conclu le 9 octobre 2024 identifie la préemption de monopropriété comme levier important pour l'acquisition de logements en vue de leur conventionnement en logements locatifs sociaux,

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 ;

CONSIDERANT que l'immeuble cadastré section R n°6, sis 1, rue Charpentier, est situé dans la zone U3A du plan local d'urbanisme intercommunal ; que cet ensemble immobilier est situé à l'entrée centre-est de ville, présentant quelques commerces, à proximité de bus, contigu à des quartiers pavillonnaires où se situent peu de logements sociaux ;

CONSIDERANT que, par sa localisation dans un quartier homogène et par ses caractéristiques propres, cet immeuble présente un intérêt pour la transformation à terme de ces 10 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 ;

CONSIDERANT 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'immeuble, à usage de commerce et d'habitation, édifié sur un terrain cadastré section R n°6, sis à Bourg-la-Reine, 1, rue Charpentier, composé de 3 locaux commerciaux, 10 logements, un box privatif, 4 aires de stationnements, 13 caves individuelles et 3 caves à usage des commerces, partiellement occupés, la surface privative habitation totale étant de 561,07 m² SHAB, la surface privative commerce totale étant de 241,85 m², la surface totale de l'immeuble étant d'environ 803 m², pour un prix de deux millions-quatre-cent-cinquante mille euros (2.450.000,00) euros, correspondant à l'estimation de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine, auquel s'ajoutent les frais de commission de cent mille (100 000) euros à la charge de l'acquéreur.

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'acquiescer 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 : DESIGNER la SAS 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 :

- au vendeur, SCI R2D2, 1 rue Charpentier 92340 Bourg-la-Reine,
- à Maître Jérôme MARBAIX, notaire mandataire du vendeur, de la SAS DAUPTAIN- MARBAIX-CAULLERY-TRUFANDIER, domiciliée 1, rue Pascal 94230 Cachan,

- à l'acquéreur évincé, la société SARL LHR INVEST, représentée par M. Lambert ASCHER, 205 boulevard Raspail 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 - 1 JUIN 2026

En application de la loi
N° 82-213 du 2 Mars 1982
Le présent acte a été
déposé à la Préfecture des
Hauts-de-Seine, - 1 JUIN 2026
le
et Publié



Le Maire,


Patrick DONATH