



Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :

Objet : Exercice du droit de préemption de la propriété sise 21 rue Paul-Couderc pour la réalisation d'un projet patrimonial, touristique et culturel autour de l'œuvre de l'architecte André Lurçat et de l'architecture d'Après-Guerre

Séance du 27 novembre 2019

Convocation du 21 novembre 2019

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-sept novembre à 19 h 40, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le vingt-et-un novembre se sont réunis sous la présidence de M. Philippe Laurent, maire, à l'hôtel de ville, 122, rue Houdan

Etaient présents :

M. Philippe Laurent, Mme Chantal Brault, M. Jean-Philippe Allardi, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Francis Brunelle, Mme Florence Presson, M. Patrice Pattée, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Monique Pourcelot, M. Jean-Louis Oheix, Mme Roselyne Holuigue-Lerouge, Mme Claire Vigneron, M. Jean-Pierre Riotton, Mme Liza Magri, MM. Thierry Legros, Xavier Tamby, Mme Catherine Lequeux, M. Thibault Hennion, Mmes Catherine Arnould, Sophie Ganne-Moison, M. Hachem Alaoui-Benhachem, Mme Hélia Cacères, M. Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras, M. Christian Lancrenon

Etaient représentés :

M. Bruno Philippe par Mme Chantal Brault,
Mme Pauline Schmidt par M. Thibault Hennion,
Mme Sakina Bohu par Mme Claire Vigneron,
M. Othmane Khaoua par M. Philippe Tastes,
Mme Claire Beillard-Boudada par Mme Monique Pourcelot

Etait absent non représenté :

M. Timothé Lefebvre

Secrétaire de séance :

Mme Pauline Schmidt

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Ces formalités remplies,

Séance du 27 novembre 2019

OBJET : Exercice du droit de préemption de la propriété sise 21 rue Paul-Couderc pour la réalisation d'un projet patrimonial, touristique et culturel autour de l'œuvre de l'architecte André Lurçat et de l'architecture d'Après-Guerre

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Jean-Philippe Allardi,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) révisé le 27 septembre 2016, modifié le 25 septembre 2018 et mis à jour le 3 février 2017 et le 4 janvier 2019,

Vu la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Sceaux mise en application par arrêté du maire le 14 octobre 2011 et transformée en site patrimonial remarquable (SPR) par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016,

Vu sa délibération du 12 février 2015 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines délimitées par le PLU de Sceaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître André-Louis ARFEUILLERE – SCP PERINELLI, SAINT-PAUL et ARFEUILLERE Notaires associés, sise 15 bis rue Henri Dunant 91602 Savigny-sur-Orge, reçue le 12 août 2019 relative à la vente d'un bien immobilier situé 21 rue Paul Couderc et cadastré section AG n°9, propriété de l'indivision ISIDORO composée comme suit :

- Monsieur Louis ISIDORO, retraité,
- Madame Rose ISIDORO, retraitée,
- Monsieur Olivier ISIDORO, ingénieur,
- Madame Muriel ISIDORO, auxiliaire de vie,
- Madame Cécile ISIDORO, maître des requêtes au Conseil d'État,
- Madame Virginie ISIDORO, secrétaire médicale.

au prix de vente de 1 300 000 euros avec commission de 50 000 euros à la charge de l'acquéreur, au bénéfice de la SARL COGEGU, domiciliée 35 avenue du Président Roosevelt à Sceaux,

Considérant que le bien immobilier cadastré section AG n°9, sis 21 rue Paul Couderc à Sceaux se situe en zone UE du PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté déléguant la compétence relative au droit de préemption urbain (DPU) à l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, à l'exception des périmètres fixés par le conseil de la Métropole du Grand Paris,

Vu la délibération du conseil de territoire de Vallée Sud - Grand Paris n° CT 17/2017 par laquelle le conseil de territoire a décidé de déléguer le droit de préemption sur certains secteurs à la ville de Sceaux et à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), conservant la compétence dans le périmètre de la zone UE du PLU actuellement en vigueur,

Vu la délibération du conseil de territoire de Vallée Sud - Grand Paris n° CT 18/2017 du 7 mars 2017 portant délégation au président de l'exercice du droit de préemption urbain, de l'exercice du droit de priorité, ainsi que de la possibilité pour lui de déléguer l'exercice de ces droits,

Considérant que la délibération n° CT 18/2017 susvisée permet au président de Vallée Sud - Grand Paris de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité aux organismes visés au dernier alinéa de l'article L. 211-2 et de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien au sein des zones où l'EPT demeure compétent pour l'exercice de ces droits,

Vu la décision du président de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris n°50-2019 du 12 septembre 2019 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la ville de Sceaux dans le cadre de l'aliénation d'un bien cadastré section AG n°9, sis 21 rue Paul-Couderc à Sceaux (92330),

Vu les courriers de demande de visite et de documentation du 1er octobre 2019, 10 octobre 2019 et 28 octobre 2019, notifiés au notaire, Maître André-Louis ARFEUILLERE – SCP PERINELLI, SAINT-PAUL et ARFEUILLERE Notaires associés et à l'indivision ISIDORO,

Considérant la visite du bien organisée le 18 octobre 2019,

Considérant que la totalité des documents a été reçue le 4 novembre 2019, mettant ainsi un terme à la suspension du délai d'instruction de la DIA, qui a repris pour un mois supplémentaire, à savoir jusqu'au 4 décembre 2019, conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du directeur départemental des Finances publiques en date du 23 octobre 2019, précisant la valeur vénale du bien immobilier sis 21 rue Paul Couderc évaluée à 1 100 000 euros hors droits, taxes, charges et commission d'agence,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 avril 2010 qui a inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques la maison d'André Lurçat située 21 rue Paul-Couderc, en totalité y compris son décor, le jardin, la clôture et l'ensemble de la parcelle,

Considérant que le bien se situe en secteur du lotissement du parc de Sceaux du SPR, caractérisé par la présence d'une diversité de styles architecturaux dont plusieurs exemples d'architecture moderniste comme la maison du 21 rue Paul-Couderc,

Considérant que le bien immobilier sis 21 rue Paul-Couderc est répertorié à l'inventaire patrimonial dressé par Gilles-H BAILLY en octobre 2002, ce dernier ayant été annexé au PLU approuvé en 2010,

Considérant que le bien immobiliser susvisé a été conçu par l'architecte André Lurçat - qui incarne le courant de l'architecture moderniste du XXe siècle, fondateur des CIAM (congrès internationaux d'architecture moderne) en 1928 et proche du mouvement allemand du Bauhaus,

Considérant que la villa sise 21 rue Paul-Couderc a constitué à la fois l'habitation de l'architecte André Lurçat mais également son atelier, de 1949 à 1970, constituant une « maison-atelier », objet remarquable d'un point de vue culturel et patrimonial,

Considérant que la villa sise 21 rue Paul-Couderc n'a subi aucun remaniement architectural ni modification du décor intérieur depuis sa conception, contrairement aux 12 autres villas en France faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques conçues par André Lurçat,

Considérant que la ville de Sceaux pourra assurer la conservation, la protection et la mise en valeur de cet élément de patrimoine, notamment de ses aménagements, meubles et décors intérieurs, dont la protection peut s'avérer complexe à assurer étant donnée l'absence de visibilité depuis l'extérieur,

Considérant que, par l'acquisition du bien sis 21 rue Paul-Couderc, la ville de Sceaux contribuerait activement à la mise en place d'un processus de patrimonialisation relatif au patrimoine moderne d'Après-guerre, qui fait – pour l'heure – l'objet de peu de protection et de mesures de sauvegarde, voire de valorisation,

Considérant que, à l'échelle du territoire communal de Sceaux, ce bien immobilier n'est pas à appréhender comme une unité isolée mais s'inscrit parmi plusieurs biens réalisés par André Lurçat (quatre villas),

Considérant que ce bien immobilier présente un intérêt culturel et patrimonial tant à l'échelle locale, nationale, européenne et mondiale,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait à la Ville de faire connaître un élément d'architecture représentatif du courant moderniste, de diffuser de la connaissance sur ce bien et son histoire et d'assurer son rayonnement en l'ouvrant au public spécialisé comme au grand public, notamment en y développant des actions culturelles,

Considérant les hypothèses de valorisation envisageables telles que :

- le renforcement de la politique municipale en faveur du tourisme, notamment du tourisme architectural et patrimonial et l'attrait des lieux atypiques et d'exception : visites, maison d'hôtes, lieu de tournage, etc. En s'inscrivant dans les réseaux locaux, nationaux voire internationaux spécialisés ;
- l'ouverture de la maison d'André Lurçat aux différents publics et le souhait de la Ville à viser à terme l'obtention du label « Maison des illustres » (créé en 2011 par le ministère de la Culture) ;
- l'utilisation de la villa pour des accueils temporaires d'architectes, d'écrivains et de chercheurs en résidence, en lien avec les établissements d'enseignement supérieur présents à Sceaux ou en région parisienne (Paris Saclay, écoles d'architecture, etc.).

Considérant que ces objectifs sont inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU et, plus particulièrement, à travers les objectifs de valorisation de l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère, d'affirmation d'un « campus urbain », de renforcement de l'économie locale et de développement d'activités de tourisme,

Considérant qu'il est nécessaire pour la Ville de s'assurer de la maîtrise de ce bien dans la perspective d'une protection patrimoniale de ce bien et de développer un projet patrimonial, culturel et touristique autour de l'œuvre de l'architecte André Lurçat,

Après en avoir délibéré, à la majorité (7 votes contre : MM. Thierry Legros, Xavier Tamby, Mme Sophie Ganne-Moison, MM. Hachem Alaoui-Benhachem, Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Dageras ; 1 abstention : M. Christian Lancrenon)
Mme Sakina Bohu ne prend pas part au vote.

DECIDE d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien immobilier sis 21 rue Paul-Couderc, cadastré section AG n°9, au prix de 1 100 000 euros hors droits, taxes, charges et commission d'agence.

DIT que la commission d'agence, d'un montant de 50 000 euros TTC, sera prise en charge par la Ville, conformément aux dispositions de la déclaration d'intention d'aliéner.

DIT que le droit de préemption est mis en œuvre dans la perspective d'une protection patrimoniale de ce bien et de développer un projet patrimonial, culturel et touristique autour de l'œuvre de l'architecte André Lurçat.

DIT que conformément au code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente délibération pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- soit son acceptation du prix et des modalités précisées dans la présente décision ;
- soit sa décision de maintenir le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et son accord de voir ce dernier fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit sa renonciation à l'aliénation.

Le silence du propriétaire gardé pendant deux mois équivaudra à renonciation d'aliéner.

AUTORISE le maire, si le propriétaire décide de maintenir son prix, à saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation, dans le délai de quinze jours à compter de la réponse du propriétaire. Le propriétaire en est alors informé. A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à son droit.

DIT qu'en cas d'accord sur le prix, un acte authentique sera dressé dans le délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété. Le paiement du prix interviendra dans le délai de quatre mois qui suivent la fixation du prix et l'accord des parties.

AUTORISE le maire à signer l'acte d'acquisition et tous documents afférents à la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération pourra être contestée auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois suivant sa notification. Dans le même délai, un recours gracieux peut également être formulé auprès de la Ville, cette démarche prolongeant le délai du recours

contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

PRECISE qu'ampliation de la présente délibération est adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Maître André-Louis ARFEUILLERE, notaire mandatée par l'indivision ISIDORO,
- Indivision ISIDORO, propriétaire,
- SARL COGEGU, acquéreur défini par la DIA.

Et ont signé les membres présents

Pour extrait conforme

le maire



Mulijou _____

Lucy uphill