



Equipements et cadre de vie Urbanisme

Décision n° 2024-236

Objet : Exercice du droit de préemption urbain de l'ensemble immobilier 27 avenue Georges Clémenceau, désigné sous le lot 2 et cadastré section U n°81, 82, 84, 86, 150, 156, 157, 159, 166, 214, 215, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 231, 232, 233, 236, 237 et 238

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, 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 les 25 septembre 2018 et 10 février 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2015-2020 de la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2015, dont les orientations ont été reprises par la Métropole du Grand Paris,

Vu la délibération du conseil municipal 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 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 municipal n° 4 en date du 3 juillet 2020 portant délégation au Maire des attributions du Conseil municipal en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil de territoire de Vallée Sud – Grand Paris n° CT 2024/037 en date du 2 avril 2024 déléguant le droit de préemption urbain à la Ville de Sceaux sur certains secteurs,

Vu le classement du bien en zone UC du PLU, correspondant à une zone à dominante de résidences d'habitat collectif, et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif,

Vu la délibération du Conseil municipal n°1 en date du 16 octobre 2021 approuvant la feuille de route pour « bien vivre et réussir aux Blagis »,

Vu la délibération du Conseil municipal n°6 en date du 28 mars 2024 approuvant le contrat Engagements Quartiers 2030 relatif au quartier des Blagis

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Léa SAMIDOOST, notaire à PARIS (75002), reçue en mairie de Sceaux le 21 mars 2024, relative à la vente d'un ensemble immobilier situé 27 avenue Georges Clémenceau, désigné sous le lot 2 et cadastré section U n°81, 82, 84, 86, 150, 156, 157, 159, 166, 214, 215, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 231, 232, 233, 236, 237 et 238, appartenant à la Foncière ELF représentée par Monsieur Francis LECOLE, au prix de vente de 9 800 000 euros, au bénéfice de la société ELIASUN domiciliée 3 rue de Croulebarbe 75013 PARIS,

Vu la demande de visite adressée le 16 mai 2024 au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 13 juin 2024,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 16 mai 2024 et leur réception le 17 juin 2024 en mairie de Sceaux,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques en date du 3 juillet 2024,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Sceaux de notamment « maintenir une dynamique de vie et d'habitat en permettant à chacun de réaliser son parcours résidentiel » et en « relançant et diversifiant la production de logements »,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime les objectifs de « produire une offre de logement diversifiée et anticiper les besoins futurs », de « coordonner les réponses pour les publics spécifiques afin de répondre à la diversité des besoins de logements » et de « poursuivre l'amélioration du parc existant »,

Considérant qu'une consultation publique s'est tenue au printemps 2021 ayant conduit la ville de Sceaux à s'engager dans différents domaines afin d'améliorer le cadre de vie dans le quartier des Blagis,

Considérant que la Ville a engagé une réflexion pour la création d'une salle polyvalente accessible pour diverses activités,

Considérant que la Ville souhaite renforcer l'attractivité du quartier en valorisant ses atouts et en encourageant l'organisation d'événements qualitatifs,

Considérant que le bien objet de la DIA se situe sur la place des Ailantes qui occupe un espace piétonnier central aux Blagis, au sein duquel s'organisent les activités du quartier grâce à la présence de nombreux équipements locaux,

Considérant que le contrat « Engagements Quartiers 2030 » s'inscrit dans le prolongement de la démarche Parlons ensemble des Blagis et de la feuille de route adoptée par le conseil municipal le 16 octobre 2021,

Considérant que la végétalisation de la place des Ailantes et la création d'une salle polyvalente font partie du plan d'investissement du contrat susvisé,

Considérant que les caractéristiques du bien sis 27 avenue Georges Clémenceau permettent à la Ville d'envisager la création d'une salle accessible pour différents usages,

Considérant que la création d'une salle polyvalente pourra s'inscrire dans un projet mixte avec le développement de logements,

Considérant l'opportunité d'exercer le droit de préemption en vue d'assurer l'accès pour tous à des équipements collectifs, en développant la convivialité et le vivre ensemble dans le quartier des Blagis,

Considérant que la Ville est très attentive à la diversité des activités proposées afin de permettre aux habitants de trouver localement les moyens de leur développement personnel,

Considérant que ces objectifs sont inscrits dans le PLU, notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU,

Considérant que les pièces complémentaires demandées ont été réceptionnées le 17 juin 2024 en mairie de Sceaux, 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 17 juillet 2024, conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme,

DÉCIDE d'exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier situé 27 avenue Georges Clémenceau, désigné sous le lot 2 et cadastré section U n°81, 82, 84, 86, 150, 156, 157, 159, 166, 214, 215, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 231, 232, 233, 236, 237 et 238 au prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1 900 000 €) hors droits, taxes, charges, en vue de développer une opération mixte intégrant des logements et une salle polyvalente accessible pour diverses activités,

DIT que cette vente sera régularisée conformément aux dispositions des articles R.213-12 et L213-14 du Code de l'urbanisme. L'acte notarié sera établi dans les trois mois et le prix de vente devra être payé dans les quatre mois suivant la présente décision.

DIT que la dépense correspondante sera imputée au budget communal

PRECISE que la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut également être formulé auprès de la Ville, cette démarche prolongeant le délai de 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),

Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Maître Léa SAMIDOOST, notaire à Paris (75002),
- Société la Foncière ELF représentée par Monsieur Francis LECOLE, le vendeur,
- Société ELIASUN, acquéreur mentionné dans la DIA.

Fait à Sceaux, le 8 juillet 2024



Philippe Laurent

Philippe LAURENT