

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 mai 2023

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit du maire de Sceaux à l'occasion de l'aliénation du bien sis 2 rue du LycéeRapporteur : Jean-Philippe Allardi

La ville de Sceaux a réceptionné le 20 mars 2023 une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur la vente en viager du pavillon dit *le Chalet Blanc* située 2 rue du Lycée et inscrit à l'inventaire des monuments historiques, au titre des façades et de la toiture.

La vente est conclue avec un bouquet de 850 000 € et une rente viagère annuelle de 6 000 € (soit 500 € mensuels). Le propriétaire déclaré, M. Henri-Jacques COUDERT, âgé de 87 ans, occupe le bien.

Construite en 1908 par l'architecte Hector GUIMARD, cette maison d'une superficie totale déclarée dans la DIA de 235 m² est implantée sur une parcelle triangulaire de 598 m².

Hector GUIMARD (1867-1942) est le représentant majeur de l'Art nouveau en France. Il étudie l'architecture et les arts décoratifs à Paris de 1882 à 1885 à l'Ecole nationale supérieure des arts décoratifs et est diplômé de l'Ecole nationale supérieure des beaux-arts en 1889. Il connaît une véritable réussite avec ses célèbres entrées du Métro parisien. En effet, entre 1898 et 1905, il dessine et crée les entrées du métro parisien "Le Métropolitain" qui deviennent une remarquable expression de l'Art nouveau.

Edifiée en 1908, la maison dite *le Chalet Blanc* est représentative de la maturité d'Hector GUIMARD. Le jeu des volumes et des matériaux, comme le soin apporté aux détails révèlent un souci d'harmonie avec la nature.

Pour autant, ce patrimoine demeure abîmé faute d'entretien suffisant, tenant à la toiture, aux éléments de balcons, garde-corps, les menuiseries, la clôture.

La préemption de ce bien par la Ville permettrait donc de pérenniser ce patrimoine unique, et plus largement de contribuer à mettre en valeur un élément essentiel du patrimoine architectural de la commune.

Un tel projet s'inscrit dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) et, plus particulièrement, à travers les objectifs de valorisation de l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère.

Ce bien étant classé en zone UE du PLU, la compétence en matière de droit de préemption revenait au président de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris. De fait, afin que la Ville puisse mettre en œuvre cette procédure, le bien immobilier a fait l'objet d'une délégation du président de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris au conseil municipal de Sceaux (décision n° D2023/64 du 10 mai 2023).

Dans le cadre de l'instruction de la DIA, une demande de pièces complémentaires et de visite a été adressée le 10 mai 2023 au notaire en charge de la vente et au propriétaire déclaré, M. Henri-Jacques COUDERT. Cette action a pour conséquence de suspendre le délai d'instruction de deux mois jusqu'à réception de l'ensemble des pièces demandées et de la visite du bien au cours de laquelle la Direction de l'immobilier de l'Etat (ex service des Domaines) estime la valeur vénale du bien.

Le délai d'instruction reprendra à compter de la plus tardive des dates relatives à la réception des documents sollicités et à la date de visite du bien.

Par délibération du 3 juillet 2020, le conseil municipal a délégué au maire le pouvoir d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé, sur les zones UA, UC, UPA et UPB délimitées par le PLU.

Or *le Chalet Blanc* est situé en zone UE, et la Ville n'ayant pas de visibilité sur la réception des documents et sur la visite, il est plus prudent que le conseil municipal délègue au maire l'exercice du droit de préemption sur ce bien. En effet, la temporalité pour exercer le droit de préemption pourrait être incompatible avec le calendrier des séances du conseil municipal.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir déléguer l'exercice du droit de préemption urbain au profit du maire de Sceaux à l'occasion de l'aliénation du bien sis 2 rue du Lycée, cadastré section Q 133 et de préciser que ce droit de préemption pourra s'exercer sans restriction particulière, sans toutefois que le prix n'excède celui indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.