

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 novembre 2019

NOTE DE PRESENTATION

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

Rapporteur : Philippe Laurent

La ville de Sceaux a réceptionné, le 12 août 2019, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur la vente au prix de 1 300 000 euros de la villa réalisée et habitée par l'architecte André Lurçat située 21 rue Paul-Couderc. Cette maison, d'une superficie totale de 168,55 m² est implantée sur une parcelle de 851 m² et est actuellement inoccupée.

André Lurçat (1894-1970) incarne le courant de l'architecture moderniste du XX^e siècle. Moins connu du grand public que ses pairs Le Corbusier, Mallet-Stevens ou encore les frères Perret, il n'en demeure pas moins l'un des fondateurs de ce renouveau architectural et il est membre fondateur des CIAM (congrès internationaux d'architecture moderne) en 1928. Proche du mouvement allemand du Bauhaus, il est animé par le même désir d'une rationalisation fonctionnelle de l'habitat comme du mobilier.

Il a notamment travaillé à Sceaux en y bâtissant quatre villas ; une boulevard Desgranges et trois rue Paul-Couderc. Celle sise 21 rue Paul-Couderc a constitué son habitation personnelle et son lieu de travail de 1949 jusqu'à son décès en 1970, conférant ainsi une plus-value patrimoniale forte à la maison. En outre, ce principe de « maison-atelier d'architecte » est relativement rare. À noter enfin le caractère unique de Sceaux, avec une telle concentration de villas construite par André Lurçat.

La villa présente un intérêt patrimonial car elle a conservé son agencement initial, ses couleurs d'origine dans les pièces, son « mobilier immeuble » (meubles sobres dessinés par A. Lurçat et posés sur des socles de béton), le bureau de travail de l'architecte, son équipement de cuisine et quelques meubles mobiles réalisés par lui pour la manufacture Thonet. Cette conservation a justifié l'inscription de ce bien, dans sa totalité (maison, décor, jardin, clôture et ensemble de la parcelle cadastrale), au titre des monuments historiques en 2010.

Parmi les 13 villas en France faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et réalisées par André Lurçat, la sienne à Sceaux est la seule dont la protection porte sur l'intégralité de la maison (intérieurs comme extérieurs) car elle est la seule à être restée strictement identique et fidèle à sa conception d'origine. Cette situation exceptionnelle est due au fait qu'après la disparition d'André Lurçat, c'est sa fille Catherine et son gendre Jacques Isidoro qui ont occupé la maison jusqu'au décès récent de ce dernier.

Pour autant, ce patrimoine demeure très précaire et tout particulièrement son décor intérieur unique. S'il bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques, il s'agit uniquement d'une inscription et non d'un classement. Lorsqu'un bien est répertorié en tant que monument historique, les travaux intérieurs sont soumis à une déclaration préalable auprès de la DRAC, sous réserve que les modifications envisagées soient déclarées. Il demeure en effet difficile pour les services de l'État de vérifier le maintien des décors intérieurs existants protégés et souvent le non-respect est constaté a posteriori et les dommages sont alors irréversibles.

Plus largement, le patrimoine architectural d'Après-Guerre est très présent à Sceaux : les maisons Lurçat, Colboc, Nelson, Arretche pour les plus emblématiques et tout un ensemble de maisons non identifiées encore. Toutes ces villas sont menacées car méconnues pour leurs qualités architecturales, souvent dépréciées voire démolies.

La préemption de la maison d'André Lurçat par la Ville permettrait donc de pérenniser ce patrimoine unique, et plus largement de marquer l'attachement de la Ville à son tissu pavillonnaire qu'elle entend défendre.

L'acquisition de cette villa et sa rénovation dans son esprit et ses décors originels permettraient à la Ville d'entrevoir des pistes de valorisation patrimoniale, parallèles et cumulables, telles que :

- le développement d'une exploitation économique (maison d'hôtes, lieu de tournage, lieu de réceptions, etc.) s'appuyant sur le tourisme patrimonial et l'attrait des lieux atypiques et d'exception et en s'inscrivant dans les réseaux locaux, nationaux voire internationaux spécialisés comme la plateforme internationale « Iconic Houses » qui répertorie dans le monde des maisons d'architectes célèbres ;
- l'ouverture de la maison d'André Lurçat aux différents publics. À ce titre, l'obtention du label « Maison des illustres » (créé en 2011 par le ministère de la Culture) serait une opportunité en terme d'attractivité de Sceaux. Il s'agirait alors de la deuxième maison d'architecte en Île-de-France après l'appartement-atelier de Le Corbusier ;
- en outre, cette exploitation commerciale et touristique pourrait donner lieu à 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, Paris Sorbonne, écoles d'architecture, etc.).

L'ensemble de ces actions contribueraient à renforcer l'attractivité de Sceaux et à dynamiser son activité touristique.

En outre, la poursuite de certains objectifs ainsi énoncés peut permettre de mobiliser des financements.

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, de développement d'activités de tourisme, de renforcement de l'économie locale, d'affirmation d'un « campus urbain » et enfin dans la continuité de la démarche de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris comme territoire de création.

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°50-2019 du 12 septembre 2019).

Dans le cadre de l'instruction de la DIA une demande de pièces complémentaires et de visite a été adressée le 1^{er} octobre 2019 au notaire en charge de la vente et à l'indivision Isidoro. Cette action a pour conséquence de figer le délai d'instruction jusqu'à réception de l'ensemble des pièces demandées. À la suite de cette demande, une première partie des pièces a été réceptionnée à l'hôtel de ville le 7 octobre 2019, la visite du bien a été organisée le 18 octobre 2019 et la dernière pièce manquante a quant à elle été réceptionnée le 4 novembre 2019. Ainsi, le délai d'instruction a été prolongé d'un mois à compter du 4 novembre 2019 et s'étend donc jusqu'au 4 décembre prochain.

De même, afin de permettre l'acquisition par préemption, la Ville a sollicité une évaluation de la valeur vénale du bien par le service des Domaines. Le directeur départemental des Finances publiques a rendu son avis le 23 octobre 2019 et estime que la valeur vénale du bien s'élève à 1 100 000 euros hors droits, taxes, charges et commission d'agence.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- DECIDER d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien immobilier sis 21 rue Paul-Couderc, au prix de 1 100 000 euros hors droits, taxes, charges et commission d'agence,
- DIRE 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,
- DIRE 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, touristique et culturel autour de l'œuvre de l'architecte André Lurçat et de l'architecture d'Après-Guerre,
- DIRE 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.

- DIRE que si le propriétaire décide de maintenir son prix, le maire est autorisé, dans le délai de quinze jours à compter de la réponse du propriétaire, à saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation. Le propriétaire en est alors informé. À défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à son droit,
- DIRE qu'en cas d'accord sur le prix, un acte authentique est 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,
- AUTORISER le maire à signer l'acte d'acquisition et tous documents afférents à la présente délibération,
- PRECISER 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).