

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l’Etablissement Public Territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien cadastré section AM n°310
Lots n°1 et 3
sis 151 avenue du 18 juin 1940 à Rueil-Malmaison

Décision n° 2200107
Réf. DIA 2022/33 – Mairie de Rueil-Malmaison

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l’urbanisme,

Vu le code de la construction et de l’habitation,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l’Etablissement public foncier d’Ile-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d’Oise et des Yvelines,

Vu l’arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l’Etablissement public foncier d’Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l’urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d’urbanisme (PLU) révisé approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Rueil-Malmaison le 21 octobre 2011 et approuvé par délibération du conseil de territoire du 30 juin 2016, modifié le 13 décembre 2021, et son projet d’aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « SECTEUR POINTE GALLIENI - AVENUE DU 18 JUIN 1940 »,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 23 mars 2017 n° B17-1-16 du bureau B17-1 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Rueil-Malmaison et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 mars 2017 n°75 du conseil municipal de la ville de Rueil-Malmaison approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 juillet 2017 n° B17-3-A15 du bureau B17-3 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Rueil-Malmaison et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 juillet 2017 n°175 du conseil municipal de la ville de Rueil-Malmaison approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-A50 du bureau B20-3 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Rueil-Malmaison et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 2 février 2021 n°24 du conseil municipal de la ville de Rueil-Malmaison approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 10 mai 2017 entre la ville de Rueil-Malmaison et l'EPFIF, son avenant n°1 conclu le 22 septembre 2017 et son avenant n°2 conclu le 15 avril 2021 modifiant la convention d'intervention foncière, délimitant 7 périmètres d'intervention foncières dont le secteur « Coquelicots », et l'objectif de réaliser dans un délai de 5 ans environ 700 logements dont 25% de logements sociaux et de commerces,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner 2022/33 établie par Maître Laurent Brisse, notaire à Saint-Maur-des-Fossés, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 janvier 2022 en mairie de Rueil-Malmaison, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien sis 151 avenue du 18 juin 1940, cadastré à Rueil-Malmaison section AM n°310, composé d'un local d'activités de 113,94 m² et de garages, lots n°1 et 3, vendus occupés, moyennant le prix de 600.000,00 € (Six cent mille euros),

Vu la délibération n°11 (11/2022) du Conseil de Territoire de Paris Ouest La Défense en date du 15 février 2022 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption renforcé dans le secteur dénommé « Coquelicots »,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

h

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Coquelicots » en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de visite effectuée le 7 mars 2022 et la visite du bien effectuée le 17 mars 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 7 mars 2022 et leur réception le 10 mars 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 mars 2022,

Considérant que le représentant de l'Etat dans le département peut déléguer, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption à un organisme y ayant vocation tel que défini à ce même article,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs de densification urbaine et de renforcement du parc de logements sociaux exposés dans le PADD du PLU de Rueil-Malmaison,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU qui prévoit dans le périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la recomposition urbaine en recherchant une compacité en lien avec la position du quartier par rapport à la future gare Grand Paris Express,

Considérant que ce PADD et l'OAP de projets visés ci-dessus expriment la volonté de la Ville de Rueil-Malmaison d'aménager cet îlot,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière et de ses avenants entre la ville de Rueil-Malmaison et l'EPFIF expriment l'objectif dans le secteur « Coquelicots », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réaliser de nouveaux logements, dont 25 % de logements sociaux,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renforcement du parc de logements sociaux dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA est stratégique pour la réalisation d'environ 70 logements dont au moins 17 logements sociaux sur l'unité foncière délimitée par la rue des Coquelicots, la Rue Gallieni et l'Avenue du 18 juin 1940,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

h

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner les lots 1 et 3 situés 151 avenue du 18 juin 1940, à Rueil-Malmaison, cadastré AM n°310, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

Le prix s'entendant d'un bien occupé.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du code de l'urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Laurent BRISSE, 5 avenue Gambetta, BP 481, 94 100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie de Rueil-Malmaison.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 8 avril 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général