

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense
pour le bien situé 16 et 18 rue Joseph Rivière
cadastré section O n°63 et O n°64, lot n°2

N° 2300018

Réf. DIA n° 92026 Q504775

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement 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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2010, révisé le 29 septembre 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UP du PLU, correspondant à une zone de projet et de requalification urbaine,

h

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

Vu les délibérations du conseil municipal de Courbevoie du 27 mai 1987 instituant le droit de préemption urbain et du 19 octobre 2010 instituant le droit de préemption urbain sur les secteurs qui n'étaient précédemment pas couverts par celui-ci,

Vu la délibération n°9 (10/2020) du conseil de territoire du 4 février 2020 relative au droit de préemption urbain – délégations aux villes et aux opérateurs,

Vu la délibération du 5 octobre 2018 n°B18-4-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 octobre 2018 n°2018-3 du Conseil municipal de la ville de Courbevoie approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2018 n°10 (51/2018) de l'EPT Paris Ouest la Défense approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 janvier 2019 entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille communale,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Philippe GAGNIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 octobre 2022 en mairie de Courbevoie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à COURBEVOIE, 16 et 18 rue Joseph Rivière, cadastré à la section O n° 63 et n° 64, lot 2 et libre de toute occupation, moyennant le prix de 495 000 euros HT (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES),

Vu la délibération n°4 (54/2022) du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest la Défense, du 28 juin 2022 donnant à Monsieur le Président de l'EPT compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n° 53/2022 du Président de l'EPT Paris Ouest la Défense en date du 29 novembre 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées 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,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 19 décembre 2022 et leur réception le 20 décembre 2022

Vu la demande de visite adressée le 19 décembre 2022 aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, à laquelle un refus exprès a été signifié le 23 décembre 2022,

Vu la délibération n°21 (49/2022) du conseil de territoire du 7 juin 2022 relative à la prise en compte de la mise à l'étude d'un périmètre de projet sur les îlots compris entre la rue de Colombes, la voie ferrée et le boulevard de Verdun à Courbevoie,

Vu le périmètre de mise à l'étude de la délibération susvisée,

Vu l'étude de faisabilité en date du 16 novembre 2022 réalisée pour l'EPT Paris Ouest La Défense et la Ville de Courbevoie portant sur l'assiette foncière sise 12 à 18 rue Joseph Rivière cadastrée section O n°63, 64, 65, 151 et 152, établissant la capacité de réalisation d'un programme d'une vingtaine de logements,

Vu les acquisitions des parcelles cadastrées N37 et N38 déjà réalisées dans le périmètre d'étude inclus dans le périmètre de veille communale par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 décembre 2022,

Considérant :

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 que le PADD, exprime l'objectif de la ville de Courbevoie de permettre un renouvellement maîtrisé du tissu urbain et stabiliser au moins le taux légal de logements sociaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UP au PLU à correspondant à une zone de projet et de requalification urbaine,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Courbevoie et l'EPFIF visant à réaliser dans le périmètre de veille communale, où se situe le bien mentionné ci-dessus, 30% de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la requalification urbaine et la construction de logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à diversifier l'offre de logements nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une vingtaine de logements, dont au moins 30% sociaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 16 et 18 rue Joseph Rivière, cadastré à la section O n° 63 et n° 64, lot n°2 , moyennant le prix de 495 000 euros HT (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 20 décembre 2022.

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 réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Philippe Gagnier, 13bis rue de l'abreuvoir à Courbevoie (92400), notaire 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 Courbevoie

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 19 janvier 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général