

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien
153 avenue du 18 juin 1940 à Rueil-Malmaison (92500)
cadastré section AM n°703**

N° 2500055

Réf. DIA : 62 Mairie de Rueil Malmaison

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération du 27 octobre 1987 instaurant le périmètre de droit de préemption ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière du 15 février 2022 n°11 (11/2022) ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Rueil-Malmaison ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Rueil-Malmaison le 10 mai 2017 modifiée par voie d'avenant n°2 le 15 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Guillaume LEPANY, notaire de la SAS LEPANY et Associés à Nanterre (92000) ;
- reçue à la mairie Rueil-Malmaison le 17 février 2025
- portant sur le bien situé 153 avenue du 18 juin 1940 à Rueil-Malmaison ;
soit sur la parcelle cadastrée section AM n°703 correspondant à une maison d'habitation ;
- pour un montant de 1 MILLION DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (1 222 000 €) ;

Vu le classement du bien objet de la DIA au sein de l'OAP « Pointe Gallieni – Avenue du 18 juin 1940 » du PLU destinée à assurer le renouvellement urbain de cet îlot, et à recevoir des logements, des commerces ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales ;

Considérant que :

À l'occasion de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil de territoire en date du 30 juin 2016, la Ville de Rueil-Malmaison a identifié l'îlot dit Pointe Gallieni – Avenue du 18 Juin 1940 comme un secteur à fort potentiel de mutation urbaine.

Situé en limite sud-est du territoire communal, ce périmètre d'environ 14 hectares présente une configuration mixte, composée à la fois d'un tissu pavillonnaire ancien et d'opérations récentes d'habitat collectif.

Certains îlots à dominante pavillonnaire – représentant environ 2 hectares – affichent aujourd'hui des signes évidents de dégradation et de vacance, témoignant d'un tissu urbain vieillissant. Ces éléments confèrent à ce secteur un potentiel certain de recomposition à moyen terme.

Les analyses urbaines et études capacitaires menées dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme ont permis d'intégrer ce périmètre dans un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sous l'intitulé Pointe Gallieni – Avenue du 18 Juin 1940.

Ce choix s'inscrit dans la stratégie municipale de requalification progressive de secteurs situés le long d'axes structurants, souvent caractérisés par une hétérogénéité des formes urbaines, voire un certain niveau de dégradation, et présentant un fort potentiel de renouvellement du fait de leur accessibilité, notamment par les transports en commun existants ou projetés.

La localisation du secteur renforce la pertinence de la stratégie mis en place par la Ville de Rueil Malmaison. En effet, le site bénéficie d'une proximité immédiate avec la future gare du Grand Paris Express Rueil - Suresnes - Mont-Valérien, et s'inscrit en continuité avec la cité-jardin de Suresnes, identifiée comme un pôle de centralité de quartier attractif. Ces atouts confortent la vocation de ce périmètre à accueillir un développement urbain équilibré et qualitatif.

La Ville entend ainsi impulser une transformation harmonieuse du quartier, en veillant à maintenir une densité modérée et adaptée, avec des hauteurs bâties comprises entre R+3 et R+5, en cohérence avec l'environnement urbain existant.

Une attention particulière est portée à la qualité des continuités urbaines : les futurs aménagements devront assurer des transitions maîtrisées entre les opérations de logements collectifs et les zones pavillonnaires environnantes, en termes de formes bâties, d'espaces publics et d'usages.

Dans cette perspective, la Ville de Rueil-Malmaison a engagé, dès 2021, un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) afin d'accompagner les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain. Cette collaboration prolonge un processus d'intervention foncière initié depuis près de neuf ans.

L'EPFIF étant déjà propriétaire de 35% de l'assiette de projet constituée de plusieurs terrains bâtis et non bâtis, en complément des propriétés appartenant à la Ville représentant 20% du foncier, il convient de parfaire la maîtrise foncière.

C'est dans ce cadre stratégique et opérationnel que s'inscrit l'acquisition de la parcelle cadastrée AM n°703.

Elle répond aux objectifs définis pour ce secteur en mutation et participe directement à la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général, justifiant ainsi pleinement l'exercice du droit de préemption urbain.

L'EPFIF 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.

L'acquisition du bien objet de la DIA précitée est stratégique pour la résiliation des objectifs assignés.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 153 avenue du 18 juin 1940 à Rueil-Malmaison cadastré section AM n°703
Soit au prix de 856 368 euros (HUIT-CENT-CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS) ;

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme ;
- ou son maintien du prix figurant dans la DIA, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;
- ou son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

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

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le directeur général