

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien
sis 35 rue Sadi Carnot à Nanterre
cadastré CJ n° 10**

N° 2500123

Réf. DA : 092 050 25 0209

Le directeur général adjoint

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 conseil municipal du 5 mai 1987 instaurant un droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil du territoire du 4 mars 2025 portant délégation au Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense de l'exercice du droit de préemption, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité ;

Vu la décision de Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 8 août 2025, n° 15/2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Nanterre ;

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, la ville de Nanterre et l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense conclue le 12 décembre 2019 et son avenant n° 2 conclue le 15 avril 2025 ;

Vu la préemption du bien sis 14 rue des Amandiers en date du 12 mai 2025 par l'EPFIF ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître Julien MERVEILLE, Notaire de l'Office notarial dénommé "RNC NOTAIRES CONSEIL" à Rueil-Malmaison (92500) ;
- reçue à la mairie Nanterre le 15 avril 2025 ;
- portant sur le bien situé 35, rue Sadi Carnot ;
soit sur la parcelle cadastrée CJ n° 10 ;
correspondant à une maison individuelle de 88 m² de surface habitable, libre ;
- pour un montant de quatre-cent-soixante-cinq-mille euros (465 000 €) ;
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 17 902 € à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UBa du PLU destinée à une zone urbaine mixte mélangeant la fonction résidentielle de différentes typologies, différentes vocations économiques, du commerce et des équipements d'intérêt collectif. Le secteur UBa favorise le développement, aux abords des grands axes structurants, de nouvelles constructions avec des objectifs qualitatifs d'insertion urbaine et de mixité des constructions. ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 16 juin 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 19 juin 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 4 juillet 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 juillet 2025 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPIF intervient.

La DA se situe dans un secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU, dite « Boule Grands Axes », où l'arrivée des infrastructures de transports, notamment le prolongement de la ligne T1 du tramway et une station de la ligne 15 du réseau du Grand Paris Express à partir de 2030, est une opportunité pour affirmer le rôle et l'avenir de ce secteur, poursuivre le renouvellement urbain engagé tout en maîtrisant le développement urbain.

Une importante action de requalification est engagée par la Ville de Nanterre, pour ce faire, sur ce secteur depuis plusieurs années.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU, dite « Boule Grands Axes », subdivisée en 4 sous-secteurs, dont au centre le sous-secteur n°2, dit « Boule-Joliot-Curie », dans lequel se trouve le bien situé 35, rue Sadi Carnot, cadastré à Nanterre section CJ n°10, objet de la présente décision de préemption, nécessite une maîtrise foncière préalable.

En particulier la volonté de la commune est de requalifier les abords de l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie et de la rue Sadi Carnot en y développant une nouvelle offre de logements diversifiés et de l'activité économique.

Les études préalables de septembre 2020 et de décembre 2021 menées par la Ville de Nanterre visent en particulier l'îlot délimité par l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie, la rue Sadi Carnot et la rue des Amandiers pour y réaliser une opération mixte comportant prévisionnellement 5 270 m² SDP de logements dont 40 % sociaux, 40 % en accession maîtrisée, 20 % en accession encadrée, 650 m² SDP de commerces /activités.

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.

L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

L'acquisition de ce bien au sein du secteur « Ilot 2 F » est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements et de commerce sur l'unité foncière délimitée par la rue Sadi Carnot, l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie et la rue des Amandiers.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :**Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DA mentionnée ci-dessus, le bien situé 35, rue Sadi Carnot, section CJ n° 10,
Soit au prix de quatre-cent-soixante-cinq-mille euros (465 000 €),

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

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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 DA 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

Le directeur général adjoint