

DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien
sis 66 rue Sadi Carnot à Nanterre
cadastré CI n° 26

N° 2500161
Réf. DIA : 2025/502

Le directeur général

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 n°4 du Conseil du territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense autorisant Monsieur le Président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en date du 4 mars 2025 et portant le numéro 18/2025;

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris-Ouest La Défense portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour la préemption du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner 2025/502 constitué de deux pavillons et ses dépendances en date du 28 octobre 2025, télétransmis en Préfecture et affiché le 31 octobre 2025 et portant le n° 22/2025 ;

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, l'établissement public territorial Paris-Ouest La Défense et la commune de Nanterre le 12 décembre 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été signé le 15 avril 2025 ;

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

- établie par Monsieur Christophe HERDZINA, Agent Immobilier de l'Agence dénommée "NETDECISION" à Nanterre ;
- reçue à la mairie Nanterre le 23 juillet 2025 ;
- portant sur le bien situé 66 rue Sadi Carnot ;
soit sur la parcelle cadastrée CI n° 26 ;
correspondant à deux pavillons et ses dépendances, soit une maison individuelle d'une surface habitable de 60 m², libre et une maison individuelle d'une surface habitable de 44 m², occupée ;
- pour un montant de quatre-cent-dix-mille euros (410 000 €) ;
- indiquant, en sus du montant du prix de la cession, une commission d'agence de vingt-mille euros (20 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA 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 22 septembre 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 22 septembre 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 22 septembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 9 octobre 2025 ;

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

Considérant que :

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

La DIA 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, et notamment le prolongement de la ligne T1 de 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.

La Ville de Nanterre a enclenché, pour ce faire, une importante action de requalification 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°1, dit « Clémenceau – Sadi Carnot », dans lequel se trouve le bien situé 66 rue Sadi Carnot, cadastré à Nanterre section CI n°26, objet de la présente décision de préemption, nécessite une maîtrise foncière préalable.

En particulier la volonté de la commune 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 3 756 m² SDP de logements dont 40 % sociaux, 40 % en accession maîtrisée, 20 % en accession encadrée, 2 380 m² SDP de commerces /activités.

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

L'acquisition de ce bien au sein du secteur « Ilot 1 J » est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements et de commerces sur l'unité foncière délimitée par la rue Sadi Carnot, l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie ainsi que la rue des Amandiers.

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

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 66 rue Sadi Carnot, section CI n° 26 à Nanterre,
Soit au prix de DEUX-CENT-TRENTE-NEUF-MILLE TROIS-CENT-VINGT EUROS (239 320 €),
en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.
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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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