

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien cadastré section AQ 18
sis 7 rue Latérale à Courbevoie (92400)

N°1900180

Réf. DIA n°025832

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'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 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016 ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment la densification du tissu urbain ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 1987, relative au droit de préemption sur le territoire de la commune de Courbevoie ;

Vu le plan local d'urbanisme de Courbevoie approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2010, modifié le 05 mars 2012, le 24 juin 2013, le 10 septembre 2014, le 14 décembre 2015 et le 11 avril 2016 ;

STRUCTURE
ILE-DE-FRANCE

17 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

6

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Courbevoie en date du 28 septembre 2015 approuvant le protocole d'accord entre l'Etat et la Ville pour faire du « Village Delage » un quartier du Grand Paris, mixte, écologique et innovant permettant de développer l'offre de logements ;

Vu la délibération n° 13 (46/2016) du conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense du 11 avril 2016 relative à la déclaration de projet de l'opération du « Village Delage » et à la mise en compatibilité du PLU de Courbevoie ;

Vu la délibération n°10 du bureau Territorial du 24 septembre 2018, approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Courbevoie, l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

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

Vu la délibération n°B18-4 du 5 octobre 2018 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Courbevoie, l'Etablissement public territorial 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 ville de Courbevoie, l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF ;

Vu la décision numéro 18/2019 du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense en date du 19 février 2019, prononçant la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé et le droit de priorité définis par le Code de l'urbanisme sur l'intégralité du périmètre du « Village Delage » au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Sophie LAURENT, notaire à Courbevoie, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 juin 2019 en mairie de Courbevoie, informant Monsieur le Maire de l'intention des conjoints PIGUEL, de céder le bien situé au n°7 de la rue Latérale à Courbevoie, cadastré section AQ n°18, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT VINGT MILLE euros (620 000 €) dont VINGT NEUF MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE euros toutes taxes comprises (29 524 € TTC) de commission d'agence à la charge du vendeur ;

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 18 juillet 2019 et leur réception le 29 juillet 2019 ;

Vu la demande de visite en date du 13 août 2019 ;

Vu la visite effectuée le 22 août 2019 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite ;

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le périmètre de l'opération du « Village Delage » par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention ;

Vu l'avis de la direction générale des finances publiques du 2 juillet 2019 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général l'exercice du droit de préemption ;

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

17 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Considérant les objectifs exposés dans le PADD du PLU de la commune de Courbevoie d'assurer sur l'opération du « Village Delage » une mixité fonctionnelle et de contribuer à la création de nouveaux emplois dans un quartier à fort potentiel et bien desservi par les transports en commun,

Considérant les orientations d'aménagement particulières du PLU relatives à l'opération « Village Delage » d'améliorer l'accessibilité du site, de développer un quartier exemplaire en matière de développement durable et de réaliser un quartier animé par une programmation mixte,

Considérant que l'opération du « Village Delage » vise à mettre en œuvre un projet urbain, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, lequel permettra la construction de 1 000 logements, 200 000 m² de programmes tertiaires, 10 000 m² d'équipements publics dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase, des locaux associatifs, un parc urbain d'un hectare, des nouvelles voiries,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre l'EPT Paris Ouest La Défense, la ville de Courbevoie et l'EPFIF vise la mise en œuvre des actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation de l'opération du « Village Delage » et nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'immeuble sis 7 rue Latérale à Courbevoie se situe dans le périmètre de l'opération d'aménagement du « Village Delage » et que son acquisition par l'EPFIF, constitue une opportunité et participera à la réalisation du programme de l'opération du « Village Delage »,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés et qu'il présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire d'intervenir pour le logement, d'agir en faveur du développement économique, et de contribuer au développement durable,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, en qualité de porteur foncier de l'opération d'aménagement du « Village Delage », a vocation à se porter acquéreur du bien situé au 7 rue Latérale, à Courbevoie cadastré section AQ n°18, faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner du 14 juin 2019 ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 7 rue Latérale à Courbevoie, cadastré section AQ n°18, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €) en ce compris la commission d'agence d'un montant de VINGT NEUF MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE euros toutes taxes comprises (29 524 € TTC) à la charge du vendeur.

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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme;

17 SEP. 2019
ILE DE FRANCE
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

4

- ou son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, 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 susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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 lettre recommandée et/ou par voie d'huissier à :

- Monsieur Patrick PIGUEL, 7 rue Latérale, 92400 COURBEVOIE, en tant que propriétaire,
- Madame Catherine PIGUEL épouse BENARD, 6 chemin des Belles Vues, 78410 NEZEL, en tant que propriétaire,
- Maître Sophie LAURENT, notaire de la SCP PERROT DURAND FIÉVET, 5 Place Hérold, BP 16, 92403 COURBEVOIE CEDEX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur et Madame Nabil FADHLI, 42 rue Louis Ulbach, 92400 COURBEVOIE, en leur qualité d'acquéreurs évincés.

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.

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 17.09.2019

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE
Gilles BOUVELOT
17 SEP 2019 Directeur Général
POLE MOYENS
ET MUTUALISATI