

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de de l'Etablissement Public
Territorial Vallée Sud - Grand Paris
pour le bien situé 50 boulevard du Colonel Fabien à
Malakoff
cadastré section V n°316

Décision n°2400089

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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'Etablissement 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2015-191 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015, modifié le 13 décembre 2016, le 27 juin 2017, le 26 juin 2018, le 21 novembre 2019 et le 7 décembre 2021,

Vu le classement du bien en zone UBb du PLU, destinée à du petit collectif et de la maison de ville,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

Vu le projet de PLUi de Vallée Sud – Grand Paris arrêté au 14 décembre 2023,

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 la délibération du 1^{er} décembre 2016 n° B16-2-22 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 novembre 2016 n° 2016/166 du Conseil municipal de la ville de Malakoff approuvant la convention entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2-A33 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2022 n°DEL2022_163 du conseil municipal de la ville de Malakoff approuvant l'avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 juillet 2023 n° B23-2-A19 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 novembre 2023 n°DEL2023_93 du conseil municipal de la ville de Malakoff approuvant l'avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 3 janvier 2017 entre la ville de Malakoff et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant 9 périmètres d'intervention foncière et notamment le périmètre « les Roissys », dont fait partie le bien objet de la présente DIA, précisant l'objectif de réalisation d'environ 1000 logements dont 300 logements locatifs sociaux et des commerces en conformité avec le PLU, et ses deux avenants, en date des 28 juin 2022 et 10 juillet 2023

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Pierre RENARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 juillet 2022 en mairie de Malakoff, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 50 boulevard du Colonel Fabien cadastré à Malakoff section V n° 316 et formant les lots de copropriété n° 4 et 12, en valeur occupée, moyennant le prix de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000€)**,

Vu la délibération n° CT 2023/049 du Conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 6 juillet 2023, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé et l'exercice du droit de priorité à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France sur les secteurs « Danton / Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Place du Clos », « Les Garmants », « Les Roissys » dont fait partie le bien objet de la présente décision de préemption, et « Frères Vigouroux »,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande unique de pièces complémentaires et de visite en date du 22 août 2022,

Vu l'absence de réponse à la demande de visite dans le délai de réponse de huit jours équivalent à un refus tacite,

Vu la réception des pièces complémentaires, par courrier en date du 30 avril 2024, et par courriel en date du 24 mai 2024 attestant que le bien est libre de toute occupation et vendu comme tel,

Vu la visite du bien effectuée le 24 mai 2024 lors de laquelle il a été constaté que le bien était libre de toute occupation,

Vu l'étude préalable de 2016 menée par le cabinet RIO architecture qui vise en particulier le secteur « Les Roissys », couvrant les parcelles V n°215, n°229, n°251, n°315, n°316 et n°218, où se trouve bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, et qui conclut à la possibilité de réaliser une opération de logement collectif développant une surface de plancher totale d'environ 3 000 m² correspondant à environ 45 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et environ 460 m² de commerce,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 mai 2024,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant la volonté et les actions de la ville de développer la mixité urbaine en régénérant le tissu urbain,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, l'implantation de logements le long du boulevard et la création d'ilots végétalisés,

Considérant les objectifs de mettre en œuvre de façon progressive les moyens de produire en moyenne 190 nouveaux logements par an et 60 nouveaux logements sociaux en engageant des projets urbains favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même exposés dans le PADD du PLU de Malakoff,

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 Malakoff et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Les Roissys », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 3 000 m² soit environ 45 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et environ 460 m² de commerce,

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

Considérant l'étude préalable de 2016 menée par le cabinet d'architecture RIO architecture qui vise en particulier le secteur « Les Roissys », dans lequel se situe le bien objet de la présente DIA, pour y réaliser une opération comportant environ 3 000 m² de SDP de logements soit environ 45 logements dont 30 % sociaux et environ 460 m² de SDP de commerce,

Considérant que 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,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation d'environ 45 logements dont 30% de logements sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Les Roissys » et notamment des biens sis rue 8 rue des Roissys, 50 boulevard du Colonel Fabien, 52 boulevard du Colonel Fabien et 56 boulevard du Colonel Fabien démontrent la réalité du projet,

Considérant que 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,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération comportant environ 3 000 m² de SDP de logements soit environ 45 logements dont 30 % sociaux et environ 460 m² de SDP de commerce,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 50 boulevard du Colonel Fabien à Malakoff, cadastré V n°316, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 80 000 € (QUATRE-VINGTS MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location tel que précisé lors de la réception des pièces complémentaires et constaté lors de la visite du bien le 24 mai 2024.

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 ; 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 voie d'huissier et par courriers à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et à son mandataire,
- Maître Pierre RENARD, 21 bis avenue du Marechal de Lattre de Tassigny à Créteil (94000), notaire à AREA Notaires associés en tant que notaire de la vente,
- Maître DANREE-LE MAITRE, notaire à PLOEUC-L'HERMITAGE, en tant que notaire de la vente au titre de son mandat communiqué par courrier le 27 mai 2024,
- 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 Malakoff

Article 6 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant l'EPPFIF.

Article 7 :

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

28 MAI 2024



Gilles Bouvelot
Directeur général