

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest La Défense
pour le bien
95 avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison (92500)
cadastré section AR n°569**

N° 2400212
Réf. DIA : 475

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 29 juin 2017 n°13 (34/2017) ;

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 Arnaud MOUTIEN, notaire de la SAS LEPANY et Associés à Nanterre (92000) ;
- reçue à la mairie Rueil-Malmaison le 21 octobre 2024
- portant sur le bien situé 95 avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison soit sur la parcelle cadastrée section AR n°569 correspondant à Immeuble commercial à usage de restaurant ;
- pour un montant de SIX-CENT-CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €) ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone USP21 du PLU destinée à assurer le renouvellement urbain de cet îlot, et à recevoir des logements, des commerces, et des équipements tel que précisé par le volet 2 du rapport de présentation approuvé à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme du 21 octobre 2011.

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

Considérant que :

A l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2011, la Ville de Rueil-Malmaison a identifié l'îlot situé à l'intersection des rues Béquet Mouillon Maurepas et de l'avenue Paul Doumer comme mutable.

Les analyses urbaines et les études capacitaires réalisées dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme ont conduit la municipalité à intégrer ce site au sein d'un secteur de plan de masse dénommé USP 21 Béquet-Mouillon-Maurepas.

Le recours à cet outil réglementaire s'inscrivait dans la stratégie municipale qui consistait à engager le renouvellement d'îlots situés le long d'axes structurants composés d'un tissu hétérogène voire dégradé et qui en raison de l'offre en transport commun existant ou futur, justifient le développement de nouvelles constructions.

Afin de ne pas porter atteinte au paysage communal, mais également dans l'optique de lutter contre l'étalement urbain, la Ville de Rueil-Malmaison avait donc, dès 2011, fait le choix de mettre en place une réglementation spécifique (zone USP) permettant la mutation de ces secteurs dans des gabarits et emprises semblables aux constructions environnantes.

Le secteur Béquet-Mouillon-Maurepas s'inscrivait parfaitement dans cette stratégie de développement urbain que la ville poursuit d'ailleurs depuis maintenant treize ans.

Cet îlot, situé à la frontière du centre-ville Historique et de la RD913, fait office de transition entre deux échelles urbaines. De par la complexité de structure parcellaire et sa morphologie bâtie hétérogène la création d'un secteur de plan de masse s'avérait nécessaire pour entreprendre le renouvellement de ce site.

Le projet porté par la municipalité présente plusieurs enjeux tant d'un point de vue urbain, programmatique et opérationnel :

- Sur le plan opérationnel :

De par sa complexité parcellaire et la pluralité de propriétaires, la Ville a pris le parti de séquencer les interventions opérationnelles au gré des acquisitions foncières.

- Sur le plan urbain :

Ce secteur de plan de masse a vocation à permettre la maîtrise et la requalification urbaine de ce site qui présente un tissu hétéroclite. La Ville a voulu redéfinir une forme urbaine permettant de calibrer tout à la fois les emprises constructibles, les hauteurs et les espaces libres pour retrouver la cohérence urbaine globale.

La réalisation de cette opération amènera la suppression des « dents creuses » par la reconfiguration du linéaire bâti sur rue établi à la hauteur de R+2+C à R+3+C et s'inscrivant dans les héberges existantes.

Cette opération permettra de mettre en valeur le bâtiment de l'ancienne Poste, en l'intégrant dans un nouveau linéaire calibré, à l'architecture respectueuse du patrimoine historique.

- Sur le plan programmatique :

L'enjeu est double pour la ville qui envisage deux hypothèses de travail :

- Le maintien et la rénovation du cinéma existant ;
- le déplacement du cinéma et la requalification globale de l'îlot.

La réalisation de l'un de ces scénarii implique de disposer de l'ensemble de l'emprise opérationnelle.

Pour mener à bien cette opération la Ville a souhaité mettre en place un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France. Cette collaboration a permis de poursuivre le processus d'acquisition engagé par la Ville au début des années 1990. A ce jour la Commune de Rueil-Malmaison et l'EPFIF assurent la maîtrise foncière de la quasi-totalité des parcelles incluses dans le périmètre du secteur de projet n°21.

- Ville AR n°564 acquise le 31-12-2018
- Ville AR n°567 acquise le 22-03-1993
- Ville AR n°568 acquise le 23-10-1991
- EPFIF AR n°566 acquise le 31-01-200
- EPFIF AR n°570 acquise le 05-07-2019
- EPFIF AR n°572 acquise le 05-07-2019

C'est dans ce cadre que l'acquisition de la parcelle AR n°569 intervient. L'achat de ce foncier était prévu dans le cadre des études préalables à la révision du PLU. La vente de cet établissement constitue donc l'opportunité de mettre en œuvre la seconde phase de ce projet de requalification urbaine.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité du projet immobilier de la première phase cédée en juillet 2024 par la Ville et l'EPFIF qui est en cours de réalisation sur les anciens locaux de la Poste. Cette opération marque le lancement effectif du renouvellement urbain de cet îlot envisagé depuis maintenant treize ans et permettra la livraison de 46 logements, de deux commerces et d'un local artisanal d'ici 2026.

A terme, l'acquisition de la parcelle AR n°569 répond à l'objectif de créer un front bâti homogène sur

l'avenue Paul Doumer en évitant un phénomène de « dent creuse » qui pourrait s'avérer préjudiciable sur le plan esthétique.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Cette deuxième phase permettra la réalisation d'une vingtaine à une trentaine de logements avec le maintien de commerces en pieds d'immeubles.

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

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé 95 avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison cadastré section AR n°569
Soit au prix de SIX-CENT-CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €) ;

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'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

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