

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Établissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris, pour le bien cadastré section
P n°207
sis 21 rue Avaulée à Malakoff

Décision n° 2300147

Réf. DIA n° DI 92046 23 0067 - Mairie de Malakoff

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement 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'Établissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Établissement 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'Établissement 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,

6

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

Vu la loi n°2017-86 relative à l'Égalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017 rendant les Etablissements Publics Territoriaux compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain et également de droit de priorité,

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 UA du PLU, correspond à une zone mixte d'habitat collectif et individuel dense, avec une emprise au sol maximale de 60 % pour l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, l'industrie, les entrepôts ou 70 % pour les commerces, l'artisanat, les services publics ou d'intérêts collectifs,

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 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 dits « Danton-Charles de Gaulle », « Place du Clos », « Frères Vigouroux », « Les Cerisiers », « Les Garmants », « Les Roissys », « Péri-Brossolette », « Pierre Larousse » et « Avaulée », 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,

Vu la volonté de la Ville de redynamiser son centre-ville notamment en créant du logement dans un objectif de mixité sociale,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jérôme TERRIER, notaire à Paris, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mars 2023 en mairie de Malakoff, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Malakoff, sis 21 Rue Avaulée, cadastré à Malakoff section P n° 207, d'une contenance cadastrale de 125 m², dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, composé d'un pavillon d'une surface utile de 72,43 m², moyennant le prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000 €), par voie d'adjudication volontaire,

Vu la délibération n° CT 34/2017 du Conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 28 mars 2017, 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 », dont fait partie le bien objet de la présente décision de préemption, « Péri-Brossolette », « Colonel Fabien » 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 les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Avaulée » en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite en date du 10 mai 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires le 26 mai 2023,

Vu la visite intervenue le 30 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet d'architecture A L'ENDROIT sur le secteur dit « Avaulée » dont fait partie le bien objet de la présente DIA, prévoyant la réalisation d'un programme d'environ 200 logements et 1 000 m² d'activité/commerce,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} juin 2023,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA du PLU, correspond à une zone mixte d'habitat collectif et individuel dense, avec une emprise au sol maximale de 60 % pour l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, l'industrie, les entrepôts ou 70 % pour les commerces, l'artisanat, les services publics ou d'intérêts collectifs,

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

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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 diversifiés et de

participer à la transition écologique des territoires mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Malakoff et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Avaulée », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 300 logements dont environ 30% de logements locatifs sociaux et environ 2000 m² d'activités,

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 d'août 2018 menée par le cabinet d'architecture A L'ENDROIT, qui vise en particulier le secteur dit « Avaulée », dans lequel se situe le bien objet de la présente DIA, pour y réaliser une opération comportant environ 14 000 m² de SDP de logements dont 25 % sociaux et environ 1000 m² de SDP d'activités/commerce,

Considérant que la réalisation du projet correspondant à l'étude de faisabilité réalisée en août 2018 par le cabinet d'architecture A L'ENDROIT, notamment sur le bien mis en vente, concluant à la possibilité de réaliser la construction d'un ensemble immobilier d'environ 14 000 m² de SDP de logements et 1 000 m² de SDP d'activité/commerce, nécessite une maîtrise foncière préalable,

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 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 l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements sur l'unité foncière délimitée par le secteur dit « Avaulée »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 21 Rue Avaulée, cadastré à Malakoff section P n° 207, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **435 000 € (QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS)**.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 26 mai 2023.

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Jérôme TERRIER, 128 Boulevard de Courcelles, 75017 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Malakoff

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. 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 27 juin 2023


Gilles BOUVELOT,
Directeur Général