

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Ouest La Défense, pour le bien cadastré section
AR n°205
sis 3 rue de la Côte des Amandiers à Nanterre

Décision n° 2300229

Réf. DIA n°92050 23 0334 – Mairie de Nanterre

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'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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de L'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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 du 20 décembre 2017,

Vu la loi n°2017-86 relative à l'Egalité 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 de Nanterre révisé le 15 décembre 2015, mis à jour le 10 février 2017, modifié le 29 juin 2017, mis en comptabilité le 26 septembre 2017, modifié le 19 février 2019, mis en compatibilité le 31 juillet 2019, mis à jour le 13 janvier 2020, mis en compatibilité le 08 octobre 2020, mis à jour le 6 avril 2021, et mis en compatibilité le 30 mars 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-7 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 octobre 2019 n°2019-128 du conseil municipal de la ville de Nanterre approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2019 n°20 - 75/2019 du Conseil de Territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n° B22-1-A30 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 21 mars 2022 n°2022-21 du conseil municipal de la ville de Nanterre approuvant l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 mars 2022 n°13 - 30/2022 du Conseil de Territoire approuvant l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, 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 12 décembre 2019 entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant 1 périmètre d'intervention foncière dit « Place Foch », précisant l'objectif de réalisation de 340 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 6 400 m² de surface d'activités et son avenant n° 1 conclue le 2 juin 2022, délimitant 11 périmètres d'intervention foncière dont le secteur « Ilot 1L », précisant l'objectif de réalisation de 515 logements et 9 000 m² d'activités,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 92050 23 0334 établie par Maître Maud BEAUSSIER-GARBACCIO, notaire à AUBERVILLIERS en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 juin 2023 en mairie de Nanterre, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Nanterre, sis 3 rue de la Côte des Amandiers, composé d'un garage, cadastré à Nanterre section AR n° 205, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 450 000 € (QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS), en ce non compris une commission de 11 250 € TTC (Onze-Mille-Deux-Cent-Cinquante euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n°40/2023 de la Présidente de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense en date du 20 octobre 2023, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption, sur la parcelle située 3 rue de la Côte des Amandiers, cadastrée à Nanterre section AR n° 205,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Ilot 2 G », constituant l'un des 11 périmètres d'intervention foncière de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Nanterre, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande de la visite du bien effectuée le 8 septembre 2023 et la visite du bien effectuée le 28 septembre 2023,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 1er août 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 octobre 2023,

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

Considérant que 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,

Considérant l'importante action de requalification enclenchée par la Ville de Nanterre pour se faire sur ce secteur depuis plusieurs années,

Considérant que 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°, dit « Clémenceau-Sardi Carnot », dans lequel se trouve le bien situé 3 rue de la Côte des Amandiers, cadastré à Nanterre section AR n° 205, objet de la présente décision de préemption, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant en particulier la volonté de la commune de requalifier les abords de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue Sadi Carnot en y développant une nouvelle offre de logements diversifiés et de l'activité économique,

Considérant les études préalables de septembre 2020 et de décembre 2021 menées par la Ville de Nanterre, qui visent en particulier « l'Ilot 1 L », délimité par l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie, la rue des Venêts et la rue de la Côte des Amandiers, pour y réaliser une opération mixte comportant notamment 40 % de logements sociaux,

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

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 3 rue de la Côte des Amandiers, à Nanterre, cadastré AR n° 205, décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 €), commission incluse.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA.

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

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Maud BEAUSSIER-GARBACCIO, 18 rue de la Commune de Paris, 93 300 Aubervilliers, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- 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 Nanterre.

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 25 octobre 2023



Gilles BOUVELOT,
Directeur Général