

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de
Seine pour le bien correspondant au lot n° 10 bâtiment C de la
copropriété cadastrée BK n°619 sise 24 rue Paul Vaillant Couturier à
Argenteuil**

N° 2100017

Réf. DIA n° 1277 du 23 octobre 2020

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 du Val d'Oise dont notamment ses conventions d'interventions foncières,

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 lui 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 urbain 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Argenteuil approuvé le 25 septembre 2007, modifié les 12 décembre 2011, 8 avril 2013, 24 juin 2013, 29 septembre 2015, 7 juillet 2016, 28 février 2017, 22 juin 2017, 3 juillet 2018, 27 septembre 2018, 20 décembre 2018 et 3 octobre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, zone urbaine mixte où les constructions sont implantées en ordre continu,

Vu l'emplacement réservé n°64 au PLU pour le prolongement d'une voie reliant la rue Pierre Joly à la rue Théodrade,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune d'Argenteuil n°2007/215 et n°2007/216 du 25 septembre 2007 instaurant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme d'Argenteuil,

Vu le décret n° 2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n°2020/S03/006 du 10 juillet 2020 relative à l'approbation des nouvelles délégations du conseil de territoire au Président en vertu des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et donnant au Président de l'EPT compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la délibération du conseil de territoire n° 2020/S06/022 en date du 10 décembre 2020 portant délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité à la commune d'Argenteuil en application de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme sur les zones du territoire communal où il avait été institué avant le transfert de compétence, à l'exception des périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en 2019 démontrant la possibilité de réaliser, dans le cadre d'une future modification du PLU, sur le secteur du 24 au 34, rue Paul Vaillant Couturier dans lequel se situe le bien, une opération d'une centaine de logements neufs avec commerces en rez-de-chaussée le long de la rue Paul Vaillant Couturier,

Vu la délibération du 10 décembre 2015 n° 35-2015 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise, aux droits duquel vient l'EPFIF, approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière entre la commune d'Argenteuil et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise,

Vu la délibération du 17 décembre 2015 n° 2015-151 du Conseil municipal de la commune d'Argenteuil approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière et l'Etablissement Public foncier du Val d'Oise, aux droits duquel est venu l'EPFIF, et la Commune d'Argenteuil,

Vu la convention de veille et de maîtrise foncière conclue le 28 décembre 2015 entre la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), délimitant notamment un périmètre de veille foncière dans quartier du Centre-Ville dit « Ilot Laugier-Phase 2 », en vue de la réalisation sur ce secteur, d'un projet de renouvellement urbain visant à rééquilibrer l'offre en matière de logements et à redonner une nouvelle attractivité au secteur,

h

Vu les orientations d'aménagement attachées au secteur Cœur de Ville, et notamment le projet de requalification urbaine du centre-ville et la désignation de l'îlot Laugier comme secteur d'études,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie d'Argenteuil le 23 octobre 2020 établie par Maître Antoine GAULTIER, Notaire à Argenteuil, 7 rue Ernest Bray, mandataire des vendeurs, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, portant sur la vente d'un appartement faisant l'objet d'un bail d'habitation correspondant au lot n° 10, bâtiment C, de la copropriété cadastrée BK n° 619 située 24, rue Paul Vaillant Couturier à Argenteuil, d'une surface habitable de 22,01 m², moyennant le prix total de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95 000,00€), dont CINQ MILLE EUROS TTC (5 000 € TTC) de commission d'agence à la charge du vendeur,

Vu la décision territoriale n°2021/06 du 02 février 2021 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, transmise en Préfecture le 5 février 2021, déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur le bien de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur général et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée le 21 décembre 2020 par l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine à Maître Antoine GAULTIER, Notaire à Argenteuil représentant des vendeurs, et leur réception les 19 et 21 janvier 2021,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF et la Ville d'Argenteuil au 26, 30 et 32-34 rue Paul Vaillant Couturier, en vue de la réalisation des objectifs de ladite convention,

Vu les cessions réalisées par l'EPFIF et la Ville d'Argenteuil en 2017 de biens au 3, 3 bis, 3 ter rue Laugier, et 22 rue Paul Vaillant Couturier, ayant permis la sortie de la phase 1 bis de l'opération Ilot Laugier, qui a permis la construction de 57 logements,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 novembre 2020,

CONSIDERANT

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU, à vocation de zone mixte et correspondant au centre historique de la ville,

h

Considérant que le projet prévoit une opération de logements assurant une mixité sociale en Centre-Ville, conformément aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, dont les objectifs sont notamment de favoriser le renouvellement urbain et économique d'Argenteuil et de juguler les phénomènes de dégradation affectant certains quartiers en poursuivant l'effort de construction de logements,

Considérant les enjeux du PLU de la commune sur le secteur de projets de l'îlot Laugier figurant dans les orientations d'aménagement, visant notamment à créer sur cet îlot stratégique situé face au centre commercial Côté Seine, une voie publique piétonne joignant la rue Pierre Joly à la rue Laugier, et à construire des logements le long de cette voie pour reformer et fermer le premier secteur au sud sur les fonds des parcelles donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier,

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 à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant le programme de la convention de maîtrise et de veille foncière entre la Commune d'Argenteuil et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Ilot Laugier-Phase 2 », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération résidentielle permettant d'initier un rééquilibrage de l'offre en logements en centre-ville, qui compte plus de 37% de logements locatifs sociaux et un parc locatif dégradé, afin de redonner une nouvelle attractivité au secteur,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain, tendant à résorber du bâti dégradé à vocation d'habitat, et contribuant à une offre renouvelée de logements, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un programme d'une centaine de logements avec commerces en pied d'immeuble, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF et la Ville dans le secteur Ilot Laugier-Phase 2, et notamment les acquisitions des biens sis 26, 32-34 rue Paul Vaillant Couturier, et de lots de copropriété au 30, rue Paul Vaillant Couturier, représentant 79 % de la maîtrise foncière, démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'opération « phase 2 » de l'îlot Laugier, s'inscrit dans la continuité des premières opérations immobilières (Opération Laugier 1, 1 bis et 1 bis élargie) livrées pour la plus récente en 2018, qui auront permis la production de 142 nouveaux logements et la restructuration nécessaire du secteur autour d'une voie nouvellement créée, l'allée Théodrade, qui visent au renouvellement urbain du cœur de ville,

h

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 susvisée,

DECIDE

Article 1

De proposer d'acquérir l'appartement correspondant au lot n° 10, bâtiment C, de la copropriété cadastrée BK n° 619 sise 24 rue Paul Vaillant Couturier à Argenteuil, d'une surface habitable de 22,01 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (79 000,00 €), en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien occupé au titre d'un bail d'habitation, tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents complémentaires communiqués les 19 et 21 janvier 2021.

Article 2

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- Leur 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
- Leur 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 fixation judiciaire du prix,
- Leur 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 :



- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Antoine GAULTIER, 7, rue Ernest Bray à Argenteuil (95100), 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 d'Argenteuil.

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 susmentionné.

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 12 février 2021

Gilles BOUVELOT

Le Directeur Général

