

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Arnouville et portant offre d'acquérir
pour le bien situé Avenue Jean Laugère / 3 place du Général Leclerc -
Lot de copropriété N°23 sis sur la parcelle cadastrée section AB n°667 à
ARNOUVILLE

N° 2100079

Réf. DIA N°034/2021 reçue en mairie d'Arnouville le 05 janvier 2021

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 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 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 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,

h

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2016 et modifié le 10 octobre 2017 par le Conseil Municipal, et notamment son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),

Vu le classement du bien en zone UP du PLU, correspondant au secteur de renouvellement urbain identifié au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France, où sont autorisées des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C du PEB,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), du PLU correspondant au secteur de renouvellement urbain du CDT faisant l'objet de la zone UP du PLU, ayant pour objet d'encadrer la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain souhaitée par la ville, pour le renforcement de l'attractivité du pôle gare,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France présentement en vigueur,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Arnouville n° DEL-6-13-2016, instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines telles qu'elles figurent au PLU approuvé, à savoir : les zones UA, UG, UP et UX, soumettant ainsi les aliénations et les cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la modification en cours du PLU prescrite par arrêté municipal N° 40/2019 du 17 mai 2019, à la suite de la délibération N°3/3 du Conseil Municipal en date du 19 février 2019 autorisant le Maire à prescrire, par arrêté, la modification du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Arnouville n° DEL-5-16-2020 alinéa 15 en date du 27 mai 2020, portant délégation de compétence au Maire pour exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la Commune soit titulaire ou délégataire, et pour déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, et ce dans toutes les hypothèses susceptibles de se présenter,

Vu le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dénommé Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) Carreaux – Fauconnière – Marronniers – Pôle gare », dans lequel s'inscrit le projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville / Villiers-le-Bel/Gonesse, en cours de contractualisation,

Vu la délibération du 29 juin 2017 n° 17.06.29.11 du Bureau de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 juin 2017 n° EL-4-39-2017 du Conseil municipal de la ville d'Arnouville approuvant la convention entre la ville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 juillet 2017 n° B17-3-7 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

h

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 septembre 2017 entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille foncière dit « le quartier de la gare », identifié en annexe 1 de la convention, et précisant l'objectif de réalisation de 200 logements et de programmes d'activités économiques comportant environ 15 000 m² de surface de plancher,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thierry LAURENT, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 05 janvier 2021 en mairie d'Arnouville, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner un local d'activités situé avenue Jean Laugère / 3 place du Général Leclerc, cadastré section AB n°667, et formant le lot de copropriété N°23 d'une surface cadastrale de 66,02 m², ainsi que les 24/1000^e des parties communes, faisant l'objet d'un bail commercial au profit de la société RITA AFRO BEAUTY, dans la situation d'occupation indiquée dans la DIA, moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000€),

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 et de visite du bien effectuée le 22 février 2021 par la commune d'Arnouville et notifiée par huissier de justice le 26 février 2021,

Vu la réception desdites pièces complémentaires en date du 03 mars 2021,

Vu le courrier recommandé avec accusé de réception du propriétaire en date du 1^{er} mars 2021, reçu en mairie le 4 mars 2021, par lequel il a autorisé la visite du bien objet de la DIA,

Vu le courriel du propriétaire du 11 mars 2021 par lequel il précise donner pouvoir à sa locataire afin de le représenter lors de la visite et de signer en son nom le constat contradictoire,

Vu ladite visite effectuée le 17 mars 2021 et le constat contradictoire de visite établi et signé à l'issue de celle-ci,

Vu la décision du Maire en date du 26 mars 2021 N°038/2021, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption renforcé sur le bien objet de la DIA susvisée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 mars 2021,

Considérant :

Considérant les objectifs d'amélioration de l'image du quartier inscrits dans l'OAP du PLU incluant la galerie commerciale Miltenberg, dans laquelle se situe le bien objet de la DIA, ayant pour objet d'encadrer la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain souhaitée par la ville pour le renforcement de l'attractivité du pôle gare, en poursuivant notamment les objectifs d'amélioration de l'image du quartier pouvant prendre la forme d'acquisition/démolition de bâtiments vétustes et peu qualifiés en lien avec le projet de mise en accessibilité de la gare, et de redynamisation de l'activité commerciale,

Considérant la volonté de réaliser une politique foncière planifiée, et notamment envers la galerie commerciale Miltenberg, identifiée comme secteur en déficit d'image et peu structuré, tel que précisé dans le PADD du PLU,

h

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UP du PLU, à vocation de réaliser les opérations d'amélioration de l'urbain par la requalification du quartier,

Considérant que le projet de Renouveau Urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse, en cours de contractualisation, dans lequel s'intègre la galerie commerciale Miltenberg, prévoit notamment la création d'un parvis de qualité pour la gare, agrémenté d'une offre commerciale valorisante, nécessitant la démolition de la galerie commerciale Miltenberg, et donc l'acquisition des lots la constituant,

Considérant que le bien, objet de la DIA ci-dessus détaillée, se situe dans la galerie commerciale Miltenberg, sise 3 place du Général Leclerc / avenue Jean Laugère, parcelle cadastrée AB 667, et s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du Pôle gare « Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville », dont un dossier de présentation et de subvention auprès de l'ANRU été déposé en décembre 2019 par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Arnouville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et l'EPFIF, visant à réaliser dans le secteur « gare d'Arnouville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de requalification et notamment de l'espace occupé par la galerie commerciale Miltenberg,

Considérant que ce bien faisant l'objet de la DIA ci-dessus détaillée est situé dans le périmètre de veille foncière dit « quartier de la gare d'Arnouville » défini dans la convention d'intervention foncière précitée à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis, à savoir la réalisation d'un projet urbain, le renouvellement urbain, et la requalification d'un quartier, présentent 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 requalifier le quartier, et notamment la démolition de la galerie commerciale Miltenberg, nécessitent une maîtrise foncière préalable de l'ensemble de ses lots, dont le lot 23 objet de la DIA,

Considérant les actions et démarches déjà réalisées et entreprises par l'EPFIF et la Ville dans le secteur « quartier de la gare d'Arnouville », et notamment les études et démarches lancées en vue d'estimer et acquérir les lots de copropriété de la Galerie Miltenberg, et considérant les lots de cette galerie déjà acquis par la Ville d'Arnouville,

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 de la requalification du quartier de la gare, incluant la démolition de la galerie commerciale dont le bien fait partie,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le local d'activités sis avenue Jean Laugère / 3 place du Général Leclerc, cadastré section AB n°667, formant le lot de copropriété N°23, et les 24/1000^e des parties communes, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €)**, pour un bien faisant l'objet d'un bail commercial.

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 en courrier avec accusé-réception pour les acquéreurs situés à l'étranger :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Thierry Laurent, 43 rue Saint Augustin à Paris (75002), notaire, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Au locataire en tant qu'occupant et titulaire du bail commercial.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Arnouville.

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 13 AVRIL 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général