

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de
Seine pour les biens et droits immobiliers correspondant aux lots
n° 309 et 317 de la copropriété cadastrée BT n°428,
sise 124 rue Henri Barbusse à Argenteuil**

N° 2100169

Réf. DIA n°095018210441 du 26 mars 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 prévoyant notamment la reprise par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France des droits et obligations des EPF dissous,

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'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 Programme pluriannuel d'interventions de l'Etablissement Public d'Ile-de-France,

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),



Vu les orientations d'aménagement attachées aux secteurs Berges de Seine, Porte Saint Germain, et Val Notre Dame,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la Commune d'Argenteuil n° 2014/207-1 du 16 décembre 2014 et n°2016/64 du 10 mai 2016 relatives à l'instauration et à l'extension d'un périmètre d'études en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine, dans lequel se situe le bien objet de la DIA,

Vu le classement du bien en zone UGP1, zone urbaine soumise à une servitude d'aménagement relative à l'article L123-2a du Code de l'urbanisme,

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'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT BNS) n°2020/S06/022 du 10 décembre 2020 portant délégation 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 était institué avant le transfert de compétences, à l'exception des périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la délibération du conseil de territoire n°2021/S01/001 du 4 février 2021 relative à l'élection du Président du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine,

Vu la délibération du conseil de territoire n° 2021/S01/003 du 4 février 2021 relative aux délégations de pouvoirs accordées au Président, en application des articles L 2122-22, L 5211-9 et L 5211-10 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T), et donnant compétence au Président de l'EPT pour déléguer le droit de préemption.

Vu le Contrat d'Intérêt National d'Argenteuil signé le 24 novembre 2016 qui a pour objet d'affirmer les ambitions de renouveau de la Ville à l'échelle du Grand Paris et qui identifie le secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain,

Vu le protocole de préfiguration du projet Porte Saint Germain/Berges de Seine dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) approuvé par délibération n°2015/141 du Conseil municipal d'Argenteuil du 17 décembre 2015, signé le 31 mars 2016, et la déclaration d'engagement du nouveau NPRU signée le 11 janvier 2020,

Vu la convention de renouvellement urbain du quartier Porte Saint Germain Berges de Seine, signée le 9 décembre 2020, dans le cadre du NPNRU,

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement du secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine signé le 18 mars 2021,

h

Vu la délibération du Conseil municipal d'Argenteuil n° 2016-138 du 11 octobre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine sur le secteur de projet Porte Saint Germain/Berges de Seine,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n° 2016/S06/004 du 17 octobre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine sur le secteur de projet Porte Saint Germain/Berges de Seine,

Vu la délibération n°B-16-12 du bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF en date du 1^{er} décembre 2016 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine sur le secteur de projet Porte Saint Germain/Berges de Seine,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 février 2017 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine sur le secteur de projet Porte Saint Germain/Berges de Seine,

Vu l'avenant N°1 à la convention d'intervention foncière susvisée du 16 novembre 2020 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine élargissant notamment le périmètre de la convention,

Vu les études en cours sur le secteur dans lequel se situe le bien objet de la DIA, entre la rue Barbusse, la rue Duguay et la rue Ambroise Thomas, démontrant la possibilité de réaliser un projet d'ensemble d'environ 19 500 m² de surface de plancher à usage principal de logements,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie d'Argenteuil le 26 mars 2021 établie par Maître Eric BELLOCH, notaire à EPINAY-SUR-SEINE, 33 rue Saint-Gratien, 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 et d'une cave libres d'occupation correspondant aux lots n° 309 et 317 de la copropriété cadastrée BT n°428 située 124 rue Barbusse à Argenteuil, moyennant le prix de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 €)**,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine n°2021-26 du 24 juin 2021, transmise en Préfecture le 25 juin 2021, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain sur les biens objets de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration 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 par l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine par lettre recommandée avec accusé de réception le 25 mai 2021 notifiée à Maître Eric BELLOCH, notaire à EPINAY-SUR-SEINE, 33 rue Saint-Gratien, mandataire des vendeurs, et leur réception le 03 juin 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 juin 2021,

6

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,

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 bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'études « Porte Saint Germain/Berges de Seine » à Argenteuil,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle objet de la DIA en zone UGP 1, secteur de mixité sociale qui correspond à la zone de grand projet de l'opération d'aménagement de la Porte Saint Germain, soumise à une servitude d'aménagement de l'article L 123-2a du Code de l'urbanisme, afin que les évolutions du secteur ne soient pas incompatibles avec les objectifs de l'opération d'aménagement,

Considérant les orientations d'aménagement du PADD d'Argenteuil pour ce secteur, à savoir la constitution d'un parc de logements destiné à assurer la mixité sociale et l'apport de logements dont le secteur est pour l'instant dépourvu (grands logements de qualité, locatifs ou en accession, logements intermédiaires),

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant que le secteur Porte Saint Germain Berges de Seine fait l'objet du Contrat d'intérêt national d'Argenteuil, signé le 24 novembre 2016, l'identifiant comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain,

Considérant que les objectifs poursuivis dans le cadre de la convention ANRU susvisée sur le secteur Porte Saint Germain/Berge de Seine, visent notamment à renforcer la mixité sociale dans l'habitat, par le développement d'une nouvelle offre de logements pour accueillir une population diversifiée, et la résorption des secteurs d'habitat indigne et des friches, la création d'un cadre de vie attractif autour d'une centralité renforcée, une offre de service et d'équipements de proximité confortée et une reconquête des Berges de Seine,

Considérant les études réalisées et les objectifs précisés dans le cadre de la convention susvisée, confirmant l'engagement des démarches opérationnelles sur les sites de projet,

Considérant la décision de la Ville et de l'EPT Boucle Nord de Seine de réaliser dans le cadre du projet d'aménagement, un document stratégique global à l'échelle de l'ensemble du secteur Porte Saint-Germain/ Berges de Seine et de produire un programme phasé des interventions, indispensable au développement cohérent et qualitatif du quartier,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière du 17 février 2017 entre l'EPT Boucle Nord de Seine, la Commune d'Argenteuil et l'EPFIF, complété par avenant n° 1 du 16 novembre 2020 vise, sur l'ensemble du périmètre d'intervention correspondant au périmètre d'études Porte Saint Germain, la réalisation d'environ 1 000 logements, avec une part de 20 % de logements locatifs sociaux,

h

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée est situé dans le périmètre de veille foncière « Porte Saint Germain / Berges de Seine », de la convention d'intervention foncière susvisée, à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que le projet d'aménagement du secteur nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que le bien se situe à proximité d'îlots objet de plusieurs projets urbains en cours (futures concessions d'aménagement sur les îlots Barbusse et Pont neuf, projet immobilier dans le cadre de la relocalisation de la Ferme du Spahi,) démontrant la réalité du projet d'aménagement ;

Considérant que la copropriété dans laquelle se situe le bien jouxte un immeuble appartenant à l'EPFIF situé 124 bis, rue Barbusse, et une copropriété située au 126 rue Barbusse, dont l'EPFIF détient 65% des lots, situés dans le périmètre du projet,

Considérant que l'EPFIF est déjà propriétaire d'un lot dans la copropriété du 124, rue Barbusse,

Considérant les études susvisées menées sur le secteur dans lequel se situe le bien objet de la DIA, et le projet d'y réaliser un programme de logements, dans le prolongement des différents projets en cours,

Considérant que l'acquisition des biens immobiliers objets de la DIA permettra de poursuivre la maîtrise foncière sur ce secteur, en vue de la réalisation d'un projet participant à la réalisation d'une nouvelle offre de logements, source de mixité et de cohésion sociale, dans le secteur Porte Saint Germain, conformément aux orientations susvisées,

Considérant que l'objectif poursuivi 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'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 + cave correspondant aux lots 317 et 309, de la copropriété cadastrée BT n° 428 sise 124 rue Henri Barbusse à Argenteuil, d'une surface habitable de 35,26 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS HT (70 000 € HT)**.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 du 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Eric BELLOCH, notaire à EPINAY-SUR-SEINE, 33 rue Saint-Gratien, 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 29 juin 2021


Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général