

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Arnouville
pour le bien situé Avenue Jean Laugère / 3 Place
du Général Leclerc
cadastré section AB n°667, Lot de copropriété n°13

N° 2400024

Réf. DIA reçue en mairie d'Arnouville le 23 janvier 2024

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 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 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2016 par le Conseil Municipal, et notamment son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021 et modifié le 13 décembre 2021,

Vu le classement du bien en zone UPb 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) n°2 du PLU, correspondant au secteur de renouvellement urbain à vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, logements, commerces, bureaux, équipements et services,

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 n°6/13 du Conseil Municipal du 16 mars 2016 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme 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 délibération du 08 novembre 2023 n° B23-3-13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière, se substituant à 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 signée le 15 septembre 2017,

Vu la délibération du 13 novembre 2023 n°1-44 du Conseil municipal de la ville d'Arnouville approuvant la convention d'intervention foncière, se substituant à la convention entre la ville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France signée le 15 septembre 2017,

Vu la décision du 14 décembre 2023 n° DS23.099 du Bureau de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France approuvant la convention d'intervention foncière, se substituant à la convention 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 convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2023 entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, se substituant à la convention d'intervention foncière signée le 15 septembre 2017, délimitant les périmètres de maîtrise foncière pour « la Galerie Miltenberg » et le secteur « Jean Jaurès » ainsi qu'un périmètre de veille foncière pour le « quartier de la gare d'Arnouville », et précisant l'objectif de réalisation de 200 logements et d'un programme d'activités économiques comportant environ 5000 m² de surface de plancher,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-17204 en date du 6 mars 2023 prescrivant au profit de l'EPFIF, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête

parcellaire conjointe du projet de constitution d'une réserve foncière, en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville,

Vu l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière et l'enquête parcellaire conjointe en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération qui se sont déroulées du 3 avril au 19 avril 2023 inclus,

Vu l'avis favorable en date du 3 mai 2023 du commissaire enquêteur au projet de réalisation d'une réserve foncière à la suite des enquêtes conjointes,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-17574 en date du 31 janvier 2024 portant déclaration d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et sur le territoire de la commune d'Arnouville concernant le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare – Galerie Miltenberg,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), établie par Maître Hatun YALAP-DOMAN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 janvier 2024 en mairie d'Arnouville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé avenue Jean Laugère et 3 Place du Général Leclerc, cadastré à Arnouville section AB n°667 et formant le lot de copropriété n°13, libre de toute occupations, moyennant le prix de CENT QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (114 500 €), en ce non compris, une commission d'agence de NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (9 500 €) TTC à la charge du vendeur,

Vu la délibération n°5/16 du Conseil Municipal de la Commune d'Arnouville, du 27 mai 2020 portant délégation de compétences au Maire, dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n°018/2024 en date du 29 février 2024, portant délégation à l'EPFIF, de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 30 janvier 2024 et leur réception les 6 et 7 février 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires par courriel de Maître Didier SENANEDJ en date du 21 février 2024 et la mention du changement de notaire dans le suivi de ce dossier,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 30 janvier 2024 dont le propriétaire a accusé réception par courrier en date du 16 février 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 28 février 2024,

Vu les acquisitions déjà réalisées sur la Galerie Miltenberg par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} mars 2024,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile de France notamment en termes de mobilité autour du pôle gare d'Arnouville, Villiers le Bel et Gonesse,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain 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 mixité de programmes propre à un centre-ville urbain souhaitée par la ville pour le renforcement de l'attractivité du pôle gare, l'aménagement urbains d'espaces publics tout en poursuivant notamment les objectifs d'amélioration de l'image du quartier pouvant prendre la forme d'acquisition et de démolition de bâtiments vétustes et peu qualifiés en lien avec le projet de mise en accessibilité de la gare et de la 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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UPb du PLU, à vocation de réaliser les opérations de réhabilitation ou réaménagement urbain par la requalification du quartier,

Considérant que le projet de Renouvellement Urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse, 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, dont la démolition sera nécessaire et s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du Pôle Gare (PRIR Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare à Arnouville et Gonesse) qui a été validé par le Comité d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 19 juin 2023,

Considérant que ce bien faisant l'objet de la DIA ci-dessus détaillée est situé dans le périmètre de maîtrise foncière dit « Galerie Miltenberg » 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 restructuration commerciale et le développement de l'intermodalité du pôle gare, 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 la maîtrise foncière du bien objet de la DIA susmentionnée est nécessaire en vue de la démolition de la Galerie Miltenberg et de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier d'intérêt régional (PRIR) Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare,

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 13 objet de la DIA,

Considérant la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et restructuration

commerciale du pôle gare, au profit de l'EPFIF, sur le terrain de la Galerie Miltenberg, cadastré AB n°667 à Arnouville, dans lequel se trouve le bien objet de la DIA,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur la Galerie Miltenberg et notamment les acquisitions des lots n°12 et 26, 22, 38, 11, 63 et 67 à 72, l'acquisition en cours du lot 16,

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 bien sis 3 place du Général Leclerc/avenue Jean Laugère à Arnouville, cadastré AB n°677, lot n°13, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (73 500 €), en ce non compris les frais d'agence de NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (9 500 €) TTC à la charge du vendeur,

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 21 février 2024.

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 susvisés, 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 par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Didier SENANEDJ, 4 avenue Hoche à Paris 8^{ème}, 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'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. 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

Directeur Général