

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Boucle Nord de Seine  
pour le bien  
sis 1 rue Ambroise Thomas à Argenteuil  
cadastré section BT N° 434**

N° 2500007

Réf. DA : N° 95 018 240 1115

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu le Contrat d'Intérêt National d'Argenteuil signé le 24 novembre 2016, qui identifie le secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain ;

Vu la convention-cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbains (NPNRU) du territoire Boucle Nord de Seine du 13 décembre 2020 et ses avenants des 28 janvier 2022, 19 octobre 2023 et 21 novembre 2023 et 20 novembre 2024 ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain dite "convention -quartier" du 9 décembre 2020 et son avenant n°1 du 7 février 2023 ;

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) relatif au secteur de la Porte Saint Germain/Berges de Seine à Argenteuil du 18 mars 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-18057 du 10 février 2025 de M. le Préfet du Val d'Oise portant création d'une zone d'aménagement différée (ZAD) sur le secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine à Argenteuil, et désignant l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine titulaire du droit de préemption sur cette ZAD ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° 2025/S01/003 du 6 février 2025 autorisant Monsieur le président de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la décision de Monsieur le président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption au sein de la ZAD susvisée pour le bien objet de l'aliénation envisagée du 26 février 2025 n° 2025/10 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune d'Argenteuil ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la Commune d'Argenteuil et l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine sur le secteur de projet Porte Saint Germain/Berges de Seine du 17 février 2017 modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu le 11 décembre 2023 ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître Solange GLOVER-BONDEAU, notaire aux Lilas (93 260),
- reçue à la mairie d'Argenteuil le 20 novembre 2024
- portant sur le bien situé 1 rue Ambroise Thomas à ARGENTEUIL  
soit sur la parcelle cadastrée section BT N°434  
correspondant à une parcelle de 8 665 m<sup>2</sup> supportant un ensemble immobilier composé : d'un immeuble de bureaux libre d'occupation, d'un immeuble à usage commercial occupé par la SARL RVB à qui le vendeur a délivré congé de son bail commercial en date du 26 juin 2019 pour le 31 décembre 2019, cette société étant actuellement en procédure avec le vendeur, et de constructions et parkings qui seront libres au 1er avril 2025, suite aux congés délivrés par leurs occupants le 28 août 2024, les SAS LA FERME DU SPAHI et SAS O'MERCHATO, à effet du 31 mars 2025,
- pour un montant de SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (6 500 000 € HT) ;

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UGP1 du PLU destinée à devenir une zone de logements et d'activités où les constructions seront implantées en ordre continu et leurs gabarits limités ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 16 janvier 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 04 février 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 16 janvier 2025 ;

Vu le refus tacite à la demande de visite

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales.

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien objet de la demande d'acquisition est situé dans le périmètre d'un projet de renouvellement urbain d'un îlot bâti, dont il représente la moitié de l'assiette foncière, visant à réaliser sur cet îlot un programme neuf à vocation principale de logements collectifs, avec une part de logements sociaux, et des commerces en pied d'immeuble,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la demande d'acquérir est situé dans le périmètre d'études « Porte Saint Germain/Berges de Seine » à Argenteuil, zone stratégique bénéficiant d'une localisation privilégiée entre deux pôles de mobilité structurants, le tramway T2 et la gare d'Argenteuil,

Ce secteur se caractérise par un parc immobilier privé dégradé, voire insalubre, abritant une population très fragilisée dans des conditions précaires d'habitat, et une faible part de logements sociaux; que ce secteur a été identifié comme l'un des nouveaux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, sous la dénomination "quartier prioritaire-Brigadières-Henri Barbusse",

Les orientations du PADD du PLU d'Argenteuil prévoient, dans ce secteur, la constitution d'un parc de logements destiné à assurer la mixité sociale et l'apport de logements dont il est pour l'instant dépourvu (grands logements de qualité, locatifs ou en accession, logements intermédiaire),

Le plan de zonage et le règlement du PLU classent les biens objets de la Demande d'acquisition en zone UGP 1, secteur de mixité sociale, soumis à une servitude d'aménagement prévue par le Code de l'urbanisme, afin que les évolutions du secteur ne soient pas incompatibles avec les objectifs de l'opération d'aménagement,

La convention NPRNU susvisée, dans le périmètre de laquelle se situe le bien, vise notamment à renforcer la mixité sociale dans l'habitat par le développement d'une nouvelle offre de logements pour accueillir une population diversifiée, 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,

Le PPA Porte Saint Germain/Berges de Seine dans le périmètre duquel se situe le bien, vise à anticiper les grandes mutations foncières et conduire une démarche d'aménagement durable,

Le bien objet de la demande d'acquérir va prochainement devenir une friche suite au départ prochain de son principal occupant, constituant une opportunité de renouvellement urbain,

Le projet d'aménagement poursuivi répond donc aux objectifs du PLU, du NPRNU et du PPA,

Les différents projets en cours dans le quartier, établissent la réalité du démarrage de son renouvellement urbain,

La ZAD susvisée dans laquelle se situe le bien vise à constituer une réserve foncière dans ce quartier afin de garantir la faisabilité d'un aménagement cohérent, visant à prévenir une évolution foncière non maîtrisée susceptible de compromettre le renouvellement urbain du secteur,

Le bien se situe dans le périmètre de veille foncière "Porte Saint Germain/Berges de Seine", de la convention d'intervention foncière du 17 février 2017 modifiée entre l'EPT Boucle Nord de Seine, la Commune d'Argenteuil et l'EPFIF, qui vise la réalisation d'environ 1000 logements, avec une part de 20% de logements locatifs sociaux, aussi le projet de renouvellement urbain poursuivi de l'ilot dans lequel se situe le bien répond pleinement aux objectifs de la convention,

L'EPFIF est déjà propriétaire d'une parcelle située dans l'ilot de renouvellement urbain dans lequel se situe le bien au 136 rue Barbusse (parcelle BT n° 437),

Les études de faisabilité réalisées par l'EPT Boucle Nord de Seine dans le cadre du PPA ont identifié cet ilot comme un des secteurs de renouvellement urbain du quartier, et ont démontré la possibilité d'y réaliser le projet susvisé,

L'acquisition du bien objet de la présente décision permettra de poursuivre la maîtrise foncière de cet ilot et d'en détenir la moitié de l'assiette foncière, en vue d'y réaliser un projet participant à la réalisation d'une nouvelle offre de logements, source de mixité et de cohésion sociale, conformément aux orientations susvisées,

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

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

## **Décide :**

### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus, situé 1 rue Ambroise Thomas à Argenteuil

Soit au prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (3 700 000 € HT).

Ce prix s'entend libre d'occupation pour l'immeuble de bureaux (Bâtiment C), les constructions et parkings actuellement occupés par les SAS LA FERME DU SPAHI et SAS O'MERCHATO (Bâtiments A et B), qui libéreront les lieux au 31 mars 2025, et également libre d'occupation pour le bâtiment situé 130, rue Barbusse (Bâtiment D), pour ce dernier, sous les conditions suivantes :

- le contentieux en cours avec la Société RVB, dont l'EPFIF ignore la teneur, demeure exclusivement lié aux parties (la société OMER SAMYN et la SARL RVB) sans possibilité de tenir l'EPFIF pour responsable, le vendeur prenant en charge l'intégralité des risques et frais financiers liés à ce contentieux (indemnités d'éviction et tous autres frais liés) ;
- le vendeur demeure seul responsable de la libération du bien, cette libération étant une condition à l'acquisition du bien par l'EPFIF.

### **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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DA, 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**

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

### **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

### **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,  
Le directeur général