

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de
Seine pour le bien cadastré BV n°258, sis 44 rue du Pérouzet à
Argenteuil**

N° 2000120

Réf. DIA n° 353 du 10 mars 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 prévoyant notamment la reprise par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France des droits et obligations des EPF dissous,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

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),

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 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 la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT BNS) n°2017S02/12 du 28 février 2017 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 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) définis par deux conventions conclues les 28 décembre 2015 et 17 février 2017,

Vu la délibération du conseil de territoire n°2020/S03/001 en date du 10 juillet 2020 relative à l'élection du Président du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine,

Vu la délibération n°2020/S03/006 en date du 10 juillet 2020 relative à l'approbation des délégations du conseil de territoire au Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en vertu des dispositions 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 protocole de préfiguration du projet Porte Saint Germain/Berges de Seine dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU) 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 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 projet de projet partenarial d'aménagement du secteur Porte Saint Germain Berges de Seine en cours d'élaboration,

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 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 la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie d'Argenteuil le 10 mars 2020 établie par Maître Antoine GAULTIER, notaire à Argenteuil, 7, rue Ernest Bray, mandataire de Mme Josiane LE SAGER, propriétaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, portant sur la vente d'un garage individuel situé sur la parcelle cadastrée BV n°258 sis 44 rue du Pérouzet à Argenteuil, moyennant le prix global de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00€)**, libre d'occupation,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine n°2020/28 du 30 juillet 2020, transmise en Préfecture le 30 juillet 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien objets de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et modifié déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjoints,

Vu la décision n°2020-36 en date du 23 juillet 2020 constatant l'empêchement du directeur général en congé du 27 juillet au 21 août inclus, et décidant l'exercice pendant cette période du droit de préemption par le Directeur général adjoint opérationnel de l'Etablissement M. Michel Gérin,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine le 21 juillet 2020 à Maître Antoine GAULTIER, Notaire à Argenteuil, 7 rue Ernest Bray, mandataire du vendeur, et à la venderesse Madame LE SAGER par lettre remise en mains propres contre décharge, et leur réception le 27 juillet 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 juillet 2020,

CONSIDERANT

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier de logements sociaux,

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

Considérant que ce secteur 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 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 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 que les objectifs poursuivis dans le cadre du protocole NPNRU susvisé 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 du protocole de préfiguration susvisé, 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 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,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée est situé dans le périmètre de veille foncière de la convention d'intervention foncière susvisée,



Considérant l'étude interne réalisée par l'EPFIF sur l'îlot dit « Pérouzet », dans lequel est situé le bien objet de la DIA, concluant à la possibilité de réaliser sur ce bien et sur des parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet de 180 logements environ,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par la Ville d'Argenteuil sur l'îlot dit « Pérouzet », des parcelles cadastrées BV n° 163, 242, 246, 252, 253, 257 situées également au 44, rue de Pérouzet, et de la parcelle BV 243, située 32, rue Ary Scheffer, et BV n°90 située 36, rue Pérouzet, soit une superficie totale de 2259 m², représentant 25 % environ du foncier,

Considérant que l'acquisition de la parcelle BV n° 258 permettra de poursuivre la maîtrise foncière sur cet îlot, 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 de la 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,

DECIDE

Article 1

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 10 mars 2020 le bien cadastré BV n°258 sis 44 rue du Pérouzet à Argenteuil, supportant un garage individuel, au prix global de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00€)**, libre d'occupation comme indiqué dans la DIA.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du Code de l'urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la décision.

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 :

- Madame Josiane LE SAGER demeurant 17 bis avenue de Paris à SOISY-SOUS-MONTMORENCY (95230), en tant que propriétaire,
- Maître Antoine GAULTIER, 7, rue Ernest Bray à Argenteuil (95100), en tant que notaire et mandataire de la vente.
- A l'acquéreur évincé,

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

- 5 AOUT 2020

Michel GERIN
Le Directeur-Général Adjoint