

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de
Seine pour le bien cadastré BV °39 et 41 sis 113-115 rue Henri Barbusse
à Argenteuil**

N° 2200165

Réf. DIA reçue le 2 mai 2022 par la commune

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 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 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

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'intervention de l'Etablissement Public Foncier 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, 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 demande d'acquisition,

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°2021/S06/007 du 23 septembre 2021 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 la délibération du conseil de Territoire n°2019/S03/011 en date du 16 mai 2019, modifiée par la délibération n°2021/S01/020, portant approbation du programme prévisionnel et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement multisites sur « l'îlot 1-Mirabeau » et « l'îlot 2 – Barbusse/Pont Neuf » situés au sein du secteur de la Porte Saint-germain / Berges de Seine à Argenteuil,

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 de renouvellement urbain 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,

h

son avenant n°1 du 12 juin 2017, et la déclaration d'engagement du nouveau NPRU signée le 11 janvier 2020,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Porte Saint Germain Berges de Seine cofinancé par l'ANRU dans le cadre NPNRU, signée le 9 décembre 2020,

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

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,

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 la délibération du Conseil du Territoire n°2021/S08/034 du 9 décembre 2021 désignant la société Paris Sud Aménagement en tant qu'aménageur de deux îlots au sein du secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine à Argenteuil,

Vu le traité de concession d'aménagement multisites conclu le 18 janvier 2022 entre l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine et la société Paris Sud Aménagement,

Vu la demande d'acquisition reçue en Mairie d'Argenteuil le 2 mai 2022 établie par Maître POUDENS, notaire à ARGENTEUIL (95 100) 7, rue Ernest Bray, mandataire de la SCI du 11 Novembre, propriétaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, portant sur la vente d'un ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées BV n° 39 et 41 sis 113-115 rue Henri Barbusse à Argenteuil, moyennant le prix de **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €)**, pour un bien occupé.

Vu la décision du Président de l'Etablissement public Territorial Boucle Nord de Seine n° 2022/15 du 20 mai 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'acquisition susvisée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 2 juin 2022,

h

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 demande d'acquisition 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 demande d'acquisition 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 à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier 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 NPNRU 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 que 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 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,

Considérant que le bien objet de la demande d'acquisition susmentionnée est situé dans le périmètre prioritaire de maîtrise foncière n°5 dénommé « Barbusse », de la convention d'intervention foncière susvisée, périmètre dans lequel l'habitat en voie de dégradation domine,

Considérant que le périmètre de maîtrise foncière « Barbusse » est intégré au sein du périmètre de la concession d'aménagement multisite (îlot 2 – Barbusse/Pont Neuf),

h

Considérant que le bien objet de la demande d'acquisition susmentionnée est situé dans le périmètre de la concession d'aménagement îlot 2 – Barbusse/Pont Neuf attribuée à la société Paris Sud Aménagement,

Considérant que l'EPIFIF est propriétaire sur le périmètre d'intervention « Barbusse », des propriétés cadastrées BV n°37, BV n°38, BV n°40, BV n°44, BV n° 51 et BV n°52,

Considérant que la Commune d'Argenteuil est propriétaire sur ce même périmètre, des parcelles BV n°50 et BV n°54,

Considérant que les acteurs publics (bailleurs sociaux, EPIFIF et Commune) possèdent à ce jour environ 53,3 % des emprises foncières du site « Barbusse »,

Considérant que l'acquisition des biens objets de la demande d'acquisition permettra de poursuivre la parfaite maîtrise des biens situés dans le secteur d'intervention « Barbusse », en vue de la réalisation d'un projet participant à la réalisation d'une nouvelle offre de logement, 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,

Considérant que l'EPIFIF 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

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la demande d'acquisition reçue en mairie le 2 mai 2022, le bien sis 113-115 rue Henri Barbusse à Argenteuil, cadastré section BV n°39 et 41 supportant un ensemble immobilier composé de 19 logements et 2 locaux commerciaux au prix **d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €)**, payable comptant en une seule fois à la signature de l'acte authentique.

Ce prix s'entendant pour un ensemble immobilier occupé, tel que précisé dans la demande d'acquisition et ses annexes.

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 demande d'acquisition, 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 devra être payé dans les quatre mois de la présente 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 :

- Le propriétaire et son mandataire « tels que désignés à la demande d'acquisition susvisée »,
- Les locataires « indiqués dans le cadre de la demande d'acquisition susvisée »,

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 13/06/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

