

**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°17**

N°2200243

Réf. DIA n°192/2022 reçue en mairie d'Arnouville le 28 juin 2022

**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<sup>er</sup> 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,

h

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 12 juillet 2017 n° B17-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant 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,

Vu la délibération du 30 juin 2017 n°4-39 du Conseil municipal de la ville d'Arnouville approuvant la convention entre la ville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 juin 2017 n° 17.06.29.11 du Bureau de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France approuvant 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,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 septembre 2017 entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille foncière dit « le quartier de la gare », et

5

précisant l'objectif de réalisation de 200 logements et de programmes d'activités économiques comportant environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Vu la délibération n°DB22.161 du Conseil Communautaire du 23 juin 2022 approuvant le dossier conjoint de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) simplifié « réserve foncière » et d'enquête parcellaire sur le terrain de la Galerie Miltenberg cadastré AB 667 à Arnouville, et autorisant Monsieur le Président à solliciter auprès du Préfet du Val d'Oise l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°192/2022, établie par Maître Thomas BERDAL, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 juin 2022 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°17, faisant l'objet d'un bail indiqué dans la DIA, moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000€),

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°101/2022 en date du 23 août 2022, 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 22 août 2022 et leur réception le 26 août 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 22 août 2022 dont il a accusé réception le 22 août 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 31 août 2022,

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 6 septembre 2022,

**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 Renouveau 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, et s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du Pôle gare « Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville », dont un dossier de présentation et de subvention auprès de l'ANRU a été déposé en décembre 2019 par la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France,

Considérant que ce bien faisant l'objet de la DIA ci-dessus détaillée est situé dans le périmètre de veille foncière dit « quartier de la gare d'Arnouville » 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 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 17 objet de la DIA,

Considérant le projet de lancement d'une enquête publique préalable à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'une enquête parcellaire au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile de France, sur le terrain de la Galerie Miltenberg cadastré AB 667 à Arnouville, dans lequel se trouve le bien objet de la DIA, et dont le dossier a été approuvé par le Conseil Communautaire du 23 juin 2022,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur la Galerie Miltenberg et notamment les acquisitions des lots n°12 et 26 et les acquisitions en cours des lots 21, 22, 11, 63 et 67 à 72,

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,

6

**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°17, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de quatre-vingt mille euros (80 000€).

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 26 août 2022.

**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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Thomas BERDAL, 12bis rue de Paris à Gonesse, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au locataire en tant qu'occupant et titulaire du bail commercial.

**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 21 septembre 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

