

SARL Vectura

Dans le cadre de la fermeture de son site de stockage de ses produits dans le parc d'activités des Berges de Seine la société Yoplait a conclu en avril 2016 une promesse de vente avec la société Vectura un prix de base de 3,42 M d'euros, avec un prix complémentaire de 190 000 euros en cas de non respect de l'engagement social de reprendre 10 salariés. Toutefois, par une décision du 3 juin 2016, le maire d'Argenteuil a exercé au nom de la commune le droit de préemption urbain, aux prix – principal comme complémentaire – proposés, en vue de réaliser de nouvelles opérations immobilières dans le cadre du plan d'aménagement du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine – lequel a pour objet de « permettre la résorption de l'habitat dégradé, la production d'une offre de logements diversifiée et le renouvellement de l'immobilier d'entreprises ».

C est l'acte attaqué devant vous par l'acquéreur évincé, lequel présente par ailleurs des conclusions indemnitaires ainsi que la société Yoplait, intervenante dans la présente instance.

Notez que l'acquéreur évincé a introduit une requête en référé suspension et le juge de référé y a fait droit (TA CP 27 juin 2016). Le Conseil d'Etat a confirmé l'ordonnance, éclairée par des conclusions nuancées (CE 27 novembre 2016 Commune d'Argenteuil).

A) Conclusions à fin d'annulation :

Nous vous proposons une annulation, aussi faut t'il préciser que nous n'avons décelé aucune difficulté de recevabilité. Par ailleurs, vous admettrez évidemment l'intervention de la société Yoplait.

Le moyen le plus délicat est celui tiré de l'incompétence du maire, puisque celui-ci comporte 6 branches dont certaines posant des questions à la solution incertaine.

La première branche sera aisément écartée, puisque si la société soutient que la commune ne démontre pas que la délibération de son conseil municipal du 29 avril 2014 qui délègue au maire cette compétence ait été rendue exécutoire, il est prouvé en défense que ce moyen manque en fait. C'est ce qu'il ressort du tampon figurant sur la décision et d'un certificat d'affichage du maire non contestée, qui établissent que l'acte était exécutoire à compter du 2 mai.

La seconde branche du moyen fera également l'objet d'une solution évidente. La société soutient que la délégation ne répond pas aux exigences de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales faute de comporter une limitation particulière et de déterminer ses conditions notamment financières. EN effet, il résulte de l'arrêt du CE du 2 mars 2011, n° 315880, Commune de Brétignolles-sur-Mer, en B, que lorsque le Conseil Municipal délègue sur le fondement de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales la compétence de la préemption au maire, il n'est pas tenu de fixer des conditions particulières à cette délégation. Le Conseil d'Etat précisait que la définition par le conseil municipal des conditions d'exercice de ce droit ne peut s'entendre comme portant sur la délégation elle-même. Ce moyen manque en droit.

Pour le même motif, vous écarterez la branche du moyen suivante tirée de ce que la délégation ne répond pas aux exigences de l'article L. 2122-13 du code général des collectivités territoriales car la mention est trop vague pour permettre la bonne information des membres du conseil municipal.

A cet égard, il faut comprendre ici que le maire bénéficie d'une délégation dans tous les cas où il entendrait exercer le droit de préemption au nom de la commune et lui permettant de n'avoir de limitation autres que le premier alinéa de l'article L.213-3 pour procéder à une subdélégation de ce droit.

Les dernières branches du moyen découlent de l'incompétence de la commune elle-même et nécessitent un historique pour bien en comprendre la portée.

-Le 5 octobre 2009, le conseil municipal a pris une délibération portant délégation partielle du droit de préemption au bénéfice de la communauté d'agglomération d'Argenteuil Bezons.

-Par la délibération précitée du 29 avril 2014, le conseil municipal a délégué ce droit que la commune en soit titulaire ou délégataire, au maire. Celle-ci ne pouvait pas s'appliquer à cette date dans le secteur litigieux relevant de la compétence de la communauté d'agglomération.

-Par arrêté préfectoral du 18 décembre 2015, le préfet a pris acte de la dissolution de la communauté d'agglomération au 31 décembre 2015.

-La commune a été parallèlement devenue membre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en vertu d'un décret du 11 décembre 2015, créée dans le cadre de la métropole du grand Paris.

- La commune d'Argenteuil a, ainsi, été intégrée 1er janvier 2016 à la métropole du Grand Paris en application du 4° de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, entraînant ainsi la dissolution de la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons et par une délibération du 10 mai 2016, le conseil municipal a abrogé la délibération de 2009, en raison de la nécessité de reprendre ses « pleines prérogatives ».

La requérante soutient, d'une part, que la reprise de la compétence par la commune ne pouvait s'opérer sans l'accord de l'EPCI bénéficiaire, à savoir l'établissement public territorial nord de Seine (ou de la communauté d'agglomération dissoute, les écritures ne sont pas claires) et d'autre, part, que celle-ci était compétente en lieu et place de la commune.

Pour se faire, elle estime que la délégation antérieurement consentie à la communauté d'agglomération a été de facto transférée à l'établissement. Cela impliquait que la collectivité abroge préalablement selon les mêmes conditions de forme prévue par l'article R.211-2 encadrant la délégation, c'est-à-dire, avec l'accord de l'établissement. Elle s'appuie sur l'existence d'un transfert de compétence, plus qu'une délégation de pouvoir, permanente et persistante nécessitant un acte spécifique visant à y mettre un terme.

Ensuite, elle soutient que l'établissement serait compétent, dès lors que l'article L5219-5 du CGCT lui accorde une compétence de plein droit en matière de PLU.

Enfin, elle considère que la délibération du 29 avril 2014 ne pouvait comporter une délégation de compétences portant sur les berges de Seine, alors que la communauté d'agglomération, n'a été dissoute postérieurement que le 31 décembre 2015. Autrement dit la dissolution du 10 mai 2016 de l'établissement public n'avait pour effet que de rendre la compétence, sur cette zone, qu'au conseil municipal.

Le Conseil d'Etat a estimé dans un arrêt du 30 décembre 2003, « Commune de Saint Gratien », que la délégation par le conseil des compétences pour exercer le droit de préemption et déléguer ce droit à un bénéficiaire désignée par la loi (tiers aménageur par exemple) au profit du maire, emportait dessaisissement de cet organe délibérant de la compétence pour déléguer le droit de préemption à un tiers.

Le rapporteur public précisait qu'il fallait que cette délégation de pouvoir soit rapportée par le conseil municipal.

Nous avons ici l'état du droit lorsque les établissements publics existent. Que se passe-t-il en cas de dissolution ?

L'article L.5216-9 prévoit deux cas de dissolution de plein droit :

- lorsque celle-ci ne compte plus qu'une seule commune membre, sans consultation de la commune en question ;
- ou sur la demande des conseils municipaux des communes à la majorité qualifiée suivante, soit la moitié des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population ou les deux tiers des conseils municipaux représentant la moitié de la population avec droit de veto de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population totale de la CA.

En parallèle, l'article L. 5219-1 prévoit l'intégration de droit à la métropole du Grand Paris de la commune d'Argenteuil du fait de sa continuité territoriale avec une commune des Hauts-de-Seine (sur ce point CAA Versailles N° 15VE00538, CA),

La dissolution de la CA et l'intégration de la commune à la métropole entre dans ce cas. Plus exactement, il résulte de l'arrêté préfectoral de dissolution que la communauté d'agglomération a disparue en raison de l'adhésion de la commune d'Argenteuil à la métropole et à l'adhésion de l'autre commune membre à une autre communauté d'agglomération.

Au final elle a été dissoute en vertu du premier cas de l'article L.5216-9.

En cas de dissolution, cet article règle la question de la répartition des agents entre les communes et l'article L. 5211-25-1, le sort des biens, des contrats et des dettes y afférents, dans le cadre de leur retour aux anciennes communes membres. En principe, sauf cas particulier de dissolution par décret, les conditions de dissolution sont déterminées par arrêté préfectoral, qui détermine également les conditions de sa liquidation.

Cependant, ces textes ne font que régir le sort de ces questions en cas de dissolutions et aucune disposition législative ou réglementaire ne règle le sort du droit de préemption en cas de dissolution. Néanmoins la solution la plus logique demeure un retour de plein droit à son titulaire, sans nécessiter **l'accord préalable de l'établissement qui a été légalement dissous. Il s'agit de tirer la conséquence de la disparition ou, si vous considérez la question sous un autre angle, de constater que la collectivité n'est plus membre de cet établissement. Dans ce cas de figure, il nous semble que l'édition d'un acte exprès d'abrogation de la délégation n'est pas exigée, dès lors que celui-ci serait inutile ou devenu sans objet. Il existerait même une erreur de droit à édicter un tel acte, dès lors qu'il s'agirait de mettre fin à une délégation au profit d'une entité qui a légalement disparue.** D'ailleurs le rapporteur public du Conseil d'Etat précisait que « *La dissolution de cet EPCI a conduit la commune à récupérer la compétence en matière de droit de préemption dans le parc d'activités des Berges de Seine* ». On peut d'ailleurs préciser, en tout état de cause que la délibération 10 mai 2016 emporte abrogation de la délégation, puisqu'elle fait état de la nécessité de « reprendre l'ensemble des prérogatives en matière de droit de préemption ». Enfin notez que l'hypothèse soulevée par la requérante aurait en revanche été pertinente en cas de fusion/absorption d'un établissement public.

En outre la 7 août 2015 (Loi NOTRe) prévoit la création d'établissements publics territoriaux (EPT) prévu à l'article L5219-2, qui regroupent l'ensemble des communes de la métropole à l'exception de Paris dont l'article Article L5219-5 liste les compétences exercées de plein droit en lieu et place des commune.

Les dispositions de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) les qualifient expressément d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les soumettent aux dispositions du même code applicables aux syndicats de communes.

Or, l'article L.211-2 n'envisageait que le transfert de la compétence à un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation moyennant son accord et, surtout, ne prévoyait à la date de la décision attaquée une compétence de plein droit par substitution à la commune que dans l'hypothèse de l'établissement public de coopération **intercommunale à fiscalité propre et** de la métropole de Lyon en matière s'ils disposaient d'une compétence de plan local d'urbanisme. C'est seulement un texte **postérieur à la date de la décision, à savoir la loi du 27 janvier 2017** qui étend **la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain** aux établissements publics territoriaux et à la métropole du Grand Paris . Au demeurant l'article L.5219-5 est silencieux sur la question du droit de préemption.

Enfin nous accédions le raisonnement opéré par la commune en défense qui distingue par nature, le transfert de compétence, nécessitant, en effet, l'accord de la communauté (ce qui n'est pas établi) et la délégation de compétence, réalisée en 2009, qui présente un aspect purement personnel.

Par conséquent, il y a deux choses à en déduire :

-Vous pourrez d'autant **mieux écarter le moyen précédent, mais surtout que le transfert de cette compétence vers l'établissement public territorial nécessitait**

l'accord de celui-ci, étant une EPCI qui ne bénéficiait pas alors, de la compétence de plein droit. Ainsi, faute d'accord pour le transfert vers cet établissement (qui d'ailleurs ne ressort pas des pièces du dossier), la compétence revenait à la collectivité qui a elle-même exercé le droit de préemption.

-D'autre part vous constaterez qu'à la date de la décision attaquée, les établissements publics territoriaux ne disposaient pas de la compétence de plein droit, nonobstant leurs compétences en matière de PLU intercommunaux, ce qui vous permet d'écarter le moyen suivant.

Reste la dernière branche du moyen a été retenue par le juge de référé. Il s'agit de la question qui a fondamentalement inquiété le rapporteur public du Conseil d'Etat et le seul moyen sur lequel mise la société Yoplait. Nous ne pouvons que reprendre la problématique qu'elle pose et brillamment cernée par le rapporteur public du Conseil d'Etat. Il nous précise que la question est **de savoir si cette compétence reprise s'est également trouvée implicitement et directement déléguée au maire, sur le fondement de la délégation que lui avait été consentie antérieurement par le conseil municipal.**

Plus précisément la question porte très précisément sur le point de savoir si le dessaisissement du conseil municipal doit s'apprécier au regard du périmètre des compétences dont le conseil disposait en matière de préemption à la date de la délégation consentie au maire, ou si c'est sa compétence de principe en matière de préemption qui s'est trouvée déléguée au maire, sans qu'est d'incidence à cet égard l'évolution du champ d'exercice du droit de préemption, qui peut s'élargir ou se restreindre dans la durée en fonction des secteurs pris en compte.

Ainsi le rapporteur public posait une problématique visant à distinguer intellectuellement la compétence de principe et le périmètre de la compétence.

Sur ce point, il est précisé que la jurisprudence n'a pas tranché clairement la question.

La base de votre raisonnement doit sans doute dans la portée de la délégation. En effet, comme il a été dit, la jurisprudence issue de l'arrêt de Section, Buisson du 5 mai 1950 confirmé, notamment, par un arrêt du Conseil d'Etat du 30 décembre 2003, « Commune de Saint Gratien » pose que la délégation de compétence pour préempter entraîne dessaisissement de l'auteur de compétences déléguées. C'est aussi ce qui ressort de l'arrêt *Commune de Brétignolles-sur-Mer* (CE, 2 mars 2011, B, n° 315880) qui pose qu'en l'absence de toute délibération ultérieure rapportant la délégation, le conseil municipal « devait être regardé comme s'étant dessaisi de sa compétence ».

Cela implique, notamment, l'absence de compétence concurrente ou encore l'impossibilité, nous l'avons vu de déléguer deux fois la compétence, sans avoir préalablement mis fin à la première délégation.

L'analyse du juge des référés se situe dans ce droit fil. Ainsi, il a considéré que la compétence portant sur la préemption des Berges de Seine a été transférée en 2009, dessaisissant

partiellement le conseil municipal du droit de préemption. Par conséquent, l'ensemble du droit de préemption sur tous le territoire, ne pouvait être délégué au maire en 2014, faute de délibération mettant fin à la compétence de la communauté d'agglomération et dès lors que la dissolution au 1^{er} janvier 2016 était postérieure.

Nous estimons que cette analyse est d'une grande logique. Tant que la communauté existait, il pouvait être constaté une compétence partagée entre le conseil municipal et l'établissement n'autorisant donc, qu'une délégation au profit du maire portant sur les éléments qui n'avaient pas été antérieurement transférés.

La commune peut difficilement disconvenir de l'importance de ce point de vue, puisqu'en 2016 la délibération a été prise notamment afin de reprendre l'ensemble des prérogatives en matière de droit de préemption.

Sur ce point, **nous optons pour la divisibilité territoriale et considérons qu'en 2009, la délégation de compétence opérée par la commune en 2009 l'a dessaisit de la compétence en ce qui concerne le champ géographique des Berges.**

A partir de là, vous avez deux solutions. La première serait **de considérer que la délibération de 2014 serait, au moins partiellement illégale, dès lors qu'elle emporte délégation de principe au maire pour l'ensemble du territoire.** Cette issue pourrait fragiliser toutes les préemptions prises après 2014. Elle serait cohérente si vous vous arrêtez aux termes de cette délibération qui opère un transfère sans limitation ni condition particulière.

La seconde serait de considérer **que cette délibération valait nécessairement pour le champ géographique relevant toujours de la compétence du conseil municipal en 2014. C'est la solution que nous privilégions, d'autant qu'ainsi qu'il a été dit, la délibération n'avait pas à fixer des conditions et qu'en 2016, il ressort des termes de la délibération que la commune a entendu recouvrir l'ensemble de sa compétence. Ce serait la solution la plus logique au regard de l'effet du premier dessaisissement au profit de la communauté d'agglomération. Ainsi le Conseil n'aurait délégué que ce qui lui restait géographiquement comme compétence en matière de droit de préemption.**

Nous sommes bien d'accord pour estimer que la dissolution de la communauté d'agglomération avait pour effet de faire revenir la compétence au bénéfice de son détenteur de principe. Mais en cette hypothèse, la compétence est revenue au bénéfice du Conseil Municipal par dissolution de la communauté, sans pouvoir être intégrée rétroactivement à la délégation accordée au maire, qui ne pouvait être regardé comme s'étendant aux berges de Seine.

C'est cette seconde analyse que nous vous proposons de retenir.

Si vous nous suivez, vous considérerez alors, **que la commune devait nécessairement de nouveau délibérer afin d'étendre sa délégation 2014 au bénéfice du maire aux Berges de Seine.**

En l'absence d'une telle délégation, vous ne pourrez que retenir cette branche du moyen.

Nous convenons (et c'est important) **que l'analyse est discutable**, car vous pourriez tout autant estimer que la compétence est revenue **nécessairement au bénéficiaire du maire, qui pourrait être regardé comme s'étant vu déléguer la compétence de principe pour exercer le droit de préemption en 2014. Partant, en 2015, ce n'était donc déjà plus le conseil municipal qui était compétent, mais le maire. Il s'agirait, ainsi, de vous placer sur un terrain légèrement différent, à savoir que l'acte de délégation de 2014 serait un acte réglementaire dont le champ d'application varierait en fonction des évolutions dans les circonstances de fait ou de droit postérieures.** Ainsi, la commune aurait t'elle déléguée le principe du droit de préemption sur l'ensemble du territoire, sauf sur les Berges de Seine. **Dès lors que la compétence, dans son principe même était déléguée, la récupération du droit de préemption sur les zones des berges par dissolution de la communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2016, ramenait l'exercice de ce droit dans le giron de la délibération de 2014. Plus simplement formulé, cette délégation s'étendrait à l'ensemble du territoire communal pour lequel la commune a conservé ou récupéré ce droit. La dissolution au 1^{er} janvier 2016 aurait ainsi eu pour effet d'absorber les Berges de Seine dans le champ de la délégation générale de 2014.**

Nous respectons cette analyse qui pourrait emporter votre conviction, telle n'est pas notre vision de la solution au litige.

Le problème de ce raisonnement est, qu'encore une fois, **nous ne voyons pas comment la délibération accordant la compétence de principe de 2014 pouvait porter sur l'ensemble du territoire, sans qu'il soit expressément et préalablement mis un terme à celle accordée à la communauté ou alors sans que la communauté d'agglomération soit dissoute avant la date de la délibération de 2014.**

D'une certaine manière, vous seriez amené à considérer que **le conseil municipal se serait dessaisit à deux reprises de sa compétence sur les Berges de Seine** (une première fois en 2009 et une seconde en 2014), sans avoir mis fin entre temps à la première délégation.

En outre, s'il est vrai que la délégation est souple et ne fixe pas de condition, nous vous rappelons que l'arrêt commune de Bretignoles sur mer **considère que la délibération n'a pas à fixer de conditions que dans la mesure ou** la référence aux conditions que fixe le conseil municipal visées à l'article L. 2122-22- 15 ne s'applique qu'à la délégation du pouvoir de déléguer le droit de préemption. Autrement dit, cette analyse **ne vous permettra pas d'écarter le moyen en vous basant sur l'absence de conditions particulières inscrites dans la délibération.**

Plus encore, sans doute notre analyse aurait été différente si le litige **avait porté sur une compétence de principe appartenant au maire.** Dans ce cas, il aurait été peu important que le champ géographique de sa compétence évolue, **puisque'il aurait été l'autorité disposant par principe de la compétence. Néanmoins, ici il ne s'agit pas de moduler le champ d'une compétence appartenant en principe au maire mais bien de moduler le champ**

d'une compétence qui ne peut être attribuée que par une délégation qui dessaisie le conseil municipal.

Enfin, il nous paraît également délicat de ne pas tenir compte de la portée nécessairement géographique de chaque délibération et de cette portée maximale existant en 2014, qui ne couvrait pas les Berges de Seine.

Bien entendu il faut aussi examiner la **portée pratique des solutions proposées**. Vous pourriez être réticent à l'idée d'imposer une délibération au conseil municipal en cas de changement de périmètre géographique de compétence. Néanmoins, nous ne faisons que décliner une exigence formelle de la jurisprudence **qui exige un acte exprès mettant fin à un délégation**. C'est bien ce qu'aurait dû faire la commune avant la délibération de 2014 : mettre fin à la délégation de compétence attribuée à l'établissement public de 2009, afin de récupérer ramener les Berges de Seine dans le giron des compétences du Conseil Municipal.

Il reste enfin une solution un peu à part que nous explorons très rapidement : il s'agirait de voir dans la délibération de 2014 une abrogation implicite de la délibération de 2009. Comme le rappelle le professeur Chapus, Un acte réglementaire peut être retiré, soit pour opportunité, soit pour illégalité, dès lors qu'il n'est pas devenu définitif. Néanmoins, ce retrait apparaît également exclu lorsque le règlement a connu une application effective (Section, 14 novembre 1958, Ponard, p. 554 ; Ass., 21 octobre 1966, Sté Graciet et Cie, p. 560, AJ 1967 p. 274, concl. Baudouin ; 15 avril 1988, Société civile Le Tahiti, p. 140). Or, bien que cet élément manque au dossier, il est probable que le droit de préemption ait été mise en œuvre par la communauté.

En conséquence, nous vous proposons, avec quelques hésitations, d'annuler l'acte en litige.

S'agissant des autres moyens de légalité externe, il est d'abord soutenu que l'avis de France Domaine n'aurait pas été sollicité. Cependant, le moyen manque en fait (avis du 10 mai 2016 rendu moins de deux mois après la DIA).

Il est ensuite soutenu que la décision méconnaît l'article R.213-8 du code de l'urbanisme, dès lors que les conditions de la vente n'ont pas été respectées. Plus exactement, la vente prévoyait un prix de base moyennant le respect d'un engagement de reprise de salariés et un prix complémentaire majoré s'il n'était pas procédé à cet engagement. Or, la décision de préemption n'apporterait aucune précision quant au respect de cet engagement.

L'article R.213-8 prévoit que *Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire (...)b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;*

EN principe, l'autorité administrative est liée par les conditions du contrat mentionnées dans la DIA (ex : CAA Paris N° 07PA01157, TA Orléans 0600546).

Formellement, la décision décide de préempter aux deux prix et conditions fixées par la DIA. Celle-ci prévoyait un prix de base de 3 420 000 euros si l'acquéreur respecte l'engagement social de reprendre une partie des employés de Yoplait et, **le cas échéant**, un prix de 3 420 000 euros plus 190 000 euros en cas inverse soit une somme de 3 610 000 euros.

S'il n'est pas mentionné l'engagement social, cette circonstance ne nous paraît sans incidence sur la légalité de l'acte contesté, dès lors que la DIA présente deux hypothèses alternatives de prix en cas de respect ou non de l'engagement social. Ainsi, cet engagement n'est nullement imposé et n'a d'incidence que sur le prix, sans être une condition de validité de la vente. Ainsi, en admettant même que la collectivité n'ait pas présenté d'éléments relatifs à l'engagement, la seule conséquence sera l'exercice du droit de préemption au prix fort. La commune a donc accepté les conditions de la vente de l'optique d'une préemption à un prix majoré.

Vous écarterez le moyen.

Le moyen de légalité externe suivant porte sur le défaut de motivation au regard de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme et apparaît contester l'inclusion du projet dans le cadre de l'article L.300-1.

Vous savez qu'au regard de la décision du 7 mars 2008, Commune de Meung-sur-Loire, complétée par les arrêts « Commune d'Ivry Sur Seine » et « commune de Noisy-le-Grand » du 20 novembre 2009», la jurisprudence tire des dispositions de l'article L.210-1, l'obligation de mentionner dans la décision la nature du projet d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ou, lorsque la loi l'autorise, dans un document auquel la décision se réfère.

En outre, le juge administratif vérifie que le projet réponde à l'un des objets prévus à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. C'est un contrôle qui s'effectue par le biais de l'examen de la motivation formelle de l'acte attaqué (Voir CE 26 février 2003 « Epoux Bour » au recueil, ainsi que les conclusions sous l'arrêt « Société RD Machines Outils », qui rattachent bien le contrôle de l'objet à celui de la motivation).

En l'espèce, la décision nous apparaît elle-même suffisamment motivée en droit comme en fait. Elle comporte, notamment les textes pertinents et mentionne la nature de l'opération. Nous aurons l'occasion d'évoquer les motifs apparaissant sur la décision lors de l'examen au fond.

S'agissant de la nature, la justification porte sur l'inclusion de la parcelle dans le projet d'aménagement du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine, qui a pour objet de permettre la résorption de l'habitat dégradé, la production d'une offre de logements diversifiés et le renouvellement de l'immobilier d'entreprise. Nous n'avons guère de doute pour estimer que cette opération, qui va au-delà du simple accueil des entreprises, est bien dans le champ d'application de l'article L.300-1.

Le moyen sera écarté.

Sur la légalité interne, la requérante apparaît évoquer, dans le cadre du moyen tiré du défaut de motivation, le moyen tiré de l'absence de projet réel.

Nous aurions d'ailleurs apprécié que ces questions soient bien mieux distinguées, en dépit des liens entretenus entre certains moyens.

En outre, il soulève « subsidiairement » un moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation.

Depuis la décision du 7 mars 2008, Commune de Meung-sur-Loire, complétée par les arrêts « Commune d'Ivry Sur Seine » et « commune de Noisy-le-Grand » du 20 novembre 2009 et, vous exigez seulement du titulaire du droit de préemption qu'il justifie de la réalité d'un projet d'action ou d'aménagement à la date de la décision de préemption, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette même date. Cette position jurisprudentielle a été récemment parachevée par un arrêt du 6 juin 2012 « Société RD Machines Outils » qui ajoute que la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard aux caractéristiques du bien et du coût prévisible, répondre à un intérêt général. Suivant les conclusions de son rapporteur public, le Conseil adopte ici un contrôle de proportionnalité de l'intérêt général.

En substance, il est reproché l'absence de projet précis porté par les OAP, lesquels n'ont pas de liens avec la parcelle, l'absence de tout projet sur la parcelle identifiée par une pièce graphique, l'existence d'objectifs visant, au contraire, la création d'un espace naturel le long des Berges de Seine et dès lors que le PPRI fait obstacle à l'accueil d'une offre de logement.

Bien entendu, vous écarterez le moyen en tant qu'il serait exigé un projet précis.

Au-delà, la décision repose sur la circonstance que le secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine de renouvellement urbain est identifié au PLU en vigueur comme une zone de projet objet d'une orientation d'aménagement, tendant à permettre la résorption de l'habitat dégradé, la production d'une offre de logements diversifiés et le renouvellement de l'immobilier d'entreprise. Il doit permettre la réalisation de nouvelles opérations immobilières diversifiées et la constitution d'un maillage viaire global. Or, la parcelle située 51 rue Michel Carré est inscrite dans ce projet de secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine et sa mutation doit être appréhendée à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble. La décision insiste sur les atouts de la parcelle BW 215 qui, de par sa localisation stratégique et son importance constitue pour la ville une opportunité en vue de la réalisation de programmes immobiliers répondant aux objectifs du projet d'ensemble et notamment à l'aménagement d'un nouveau maillage viaire.

Ces éléments sont corroborés par les pièces du dossier et les éléments fournis par la commune qui a bien identifié ce moyen.

Il est ainsi produit une étude de décembre 2013 identifiée au niveau de la parcelle un point dur de la circulation. Le PADD tend à fluidifier le trafic le long des axes structurants, notamment ma RD311 et prévoit, en parallèle, la requalification des zones d'activités qui bordent la Seine en vue de sa valorisation économique.

EN outre, les OAP comportent, en effet, un projet pour les Berges de Seine en vue de la reconquête des rives du fleuve.

L'orientation indique que La stratégie consiste à : - favoriser la revalorisation des rives de Seine et du plan d'eau en supprimant le verrou que forme la

RD 311 dans sa configuration actuelle, - intégrer les berges de Seine dans une continuité de promenade à l'échelle régionale tout en les reliant aux quartiers d'Argenteuil, - favoriser l'ouverture vers la Seine dans tous les projets d'aménagement de la ville.

Il prévoit La requalification de la voie sur berges (RD 311), en raison des problèmes de ralentissement de la circulation, d'en outre limiter l'effet de coupure entre la ville et le fleuve, de désenclaver les parcs d'activités des bords de Seine (Gare et Berges de Seine) dont la réhabilitation a été amorcée, de contribuer à la mise en valeur de l'île d'Argenteuil (et donc, du Cœur de ville) et de mettre en cohérence la RD 311 et le fonctionnement urbain.

Il est, en outre, prévu l'aménagement des berges de Seine afin de les rapprocher des habitants. Enfin, si tant est que ce soit nécessaire, peu de temps avant la date de la décision, un protocole d'accord a été signé en 2015 avec l'ANRU afin, notamment, de résorber l'habitat dégradé et la constitution d'un maillage viaire sur les Berges. EN outre, un périmètre d'étude a été étendu par la délibération du 10 mai 2016 afin de réaliser l'OAP, incluant le terrain litigieux.

Vous écarterez le moyen.

Vous écarterez également l'erreur manifeste d'appréciation eu égard à l'intérêt général dans tous ses aspects, couvrant le projet et dès lors que la seule circonstance qu'il existerait des bureaux vides ne suffit pas à couvrir tous les objectifs du projet d'aménagement et établir l'erreur manifeste d'appréciation.

Vous écarterez, en outre, le détournement de pouvoir qui n'apparaît pas établi. Il est vrai que vous serez troublé par le courriel du directeur de cabinet du maire du 12 avril 2016 (soit avant la veille du jour où la DIA ne soit lancée) où il fait clairement savoir à la société Yoplait que si celle-ci signe un contrat de vente avec une entreprise de logistique stockage la commune « utilisera les moyens à sa disposition en matière de sursis à statuer et de préemption si cela s'avérait nécessaire ». Néanmoins il s'agit du seul élément versé à l'appui de ce moyen. A cet égard, si la SARL Vectura se fonde, par ailleurs, sur l'absence d'exercice du droit de préemption sur une parcelle contigüe ayant le même domaine d'activité, il s'avère que ce bien n'a fait l'objet d'aucune vente.

Dans ces conditions, et alors que le bien litigieux se situe dans un secteur sur lequel il est prévu un projet d'intérêt général, vous écarterez le moyen.

Vous annulerez donc la décision sur le fondement du moyen d'incompétence susanalysé.

B) Conclusions indemnitaires :

Ici encore, ces conclusions ne présentent aucune difficulté de recevabilité.

Le régime applicable est celui de la faute simple prouvée, pouvant être constituée par l'illégalité de la décision de préempter, supposant que soit en outre établi le préjudice et le lien de causalité (CE 30 Juillet 1997 Commune de Montreuil-sous-Bois en A).

Les règles encadrant la réparation du préjudice ne sont pas tout à fait identiques en ce qui concernent le vendeur et l'acquéreur (Elles ont été, notamment, précisées par l'arrêt COMMUNE DE FAYET du 15 mai 2006 en A).

Si l'illégalité de la décision en litige est fautive, il faut néanmoins souligner qu'est en cause un vice de légalité externe, alors que le mal fondé de la décision n'a pas été démontré. Or, en cette hypothèse, la jurisprudence écarte le droit à réparation sur le terrain de la causalité, dès lors que le préjudice n'est pas la conséquence d'une illégalité externe et que la décision est justifiée au fond (CE Sect., 19 juin 1981 Carliez). En matière de préemption les arrêts du CE COMMUNAUTE URBAINE DE LYON 27 juin 2005 et SOCIETE TERRES ET DEMEURES 21 mars 2008 appliquent ce principe au droit de préemption, en cas d'illégalité externe de la décision.

La seule exception résulte de l'arrêt d'une CAA de Paris du 3 février 2004 M. et Mme Bour mais qui concernait le cas très particulier dans lequel la revente entre-temps du bien à un tiers par la collectivité préemptrice faisait obstacle à ce que les effets de la décision de préemption puissent être dénoués en conséquence de l'annulation.

Vous rejetterez donc ces conclusions

PCMNC : Annulation de la décision attaquée, rejet des conclusions indemnitaires, admission de l'intervention et 1000 euros de FIR à la charge de la commune au bénéfice de la requérante et de l'intervenante.