

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Herblay-sur-Seine
pour le bien situé 9 rue René Cassin à Herblay-sur-
Seine cadastré section AW n°783

N° 2200250
Réf. DIA n° 11 juillet 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,

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,

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,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment l'amélioration des équilibres emploi/habitat au sein des bassins de vie, le renouvellement, la densification et la réorganisation de l'offre d'espaces d'activités, ainsi que l'organisation de l'implantation des grands centres commerciaux et multifonctionnels en privilégiant la requalification des centres commerciaux anciens, et désignant

le secteur situé autour de la RD 14 dans le territoire de la Communauté d'agglomération Val Parisis comme territoire d'accueil prioritaire des parcs d'activités,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Herblay-sur-Seine (Val d'Oise) approuvé le 26 septembre 2019 et les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UE1 du PLU, correspondant aux zones d'activités économiques,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment l'opération d'aménagement et de programmation en renouvellement urbain dite « RD 14 »,

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° 2020/163 du Conseil municipal en date du 24 septembre 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le Maire à le signer,

Vu la délibération n° D/2020/134 du Conseil communautaire Val Parisis en date du 14 septembre 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune d'Herblay-sur-Seine, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le président à la signer,

Vu la délibération n° B20-2-4 du Bureau de l'EPFIF en date du 26 juin 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière avec la commune d'Herblay-sur-Seine et la Communauté d'Agglomération Val Parisis, et autorisant le Directeur général de l'EPFIF à signer ladite convention et à la mettre en œuvre,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue 28 septembre 2020 entre la Commune d'Herblay-sur-Seine, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 3 mai 2021, élargissant le périmètre de veille foncière de la convention d'intervention foncière

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Sylvie VARET, notaire à Aubervilliers (93), 18 rue de la Commune de Paris, mandataire de la SCI FREE INVEST, propriétaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 juillet 2022 en mairie d'Herblay-sur-Seine, portant sur la vente du bien situé au 9 rue René Cassin, cadastré à Herblay-sur-Seine, section AW n°783 moyennant le prix de DEUX MILLIONS EUROS (**2 000 000,00 €**), **en ce compris une commission d'agence de SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72 000€ TTC) à la charge du vendeur et auquel s'ajoute une commission de CENT HUIT MILLE EUROS (108 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur**. Ce prix s'entendant pour un bien occupé conformément à l'état d'occupation indiqué dans la DIA,

Vu la délibération n°2020/163 du Conseil municipal en date du 24 septembre 2020 portant délégation du droit de préemption urbain à 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,

h

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 13 août 2022 et leur réception le 22 août 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 13 août 2022 et en l'absence de retour,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 août 2022.

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France en matière d'activité et d'emploi,

Considérant les objectifs de conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitaine de la Patte d'Oie d'Herblay et de la RD 14, exposés dans le PADD du PLU d'Herblay-sur-Seine,

Considérant les objectifs d'accompagnement dans la politique de l'emploi menée sur le secteur de la Patte d'Oie en favorisant notamment l'implantation de nouvelles entreprises et enseignes créatrices d'emploi, exposée dans le PADD du PLU d'Herblay-sur-Seine,

Considérant l'orientation d'aménagement, laquelle prévoit, pour le secteur « RD 14 » dans lequel se situe le bien objet de la DIA, une diversification de l'offre commerciale et une réorganisation du maillage viaire,

Considérant que la ZAE de la Patte d'Oie à Herblay-sur-Seine, où se situe le bien objet de la présente DIA, est un secteur en perte d'urbanité, qui constitue alors un secteur stratégique où une action publique doit être amorcée,

Considérant le projet de restructuration du carrefour de la Patte d'Oie et de l'échangeur avec l'A15,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé en zone UE1-premier rideau du PLU, correspondant aux zones d'activités économiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans la ZAE Cassin-Colin,

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 l'accompagnement et à la consolidation du développement économique,

Considérant que la convention d'intervention foncière conclue entre la Communauté d'agglomération du Val Parisis, la Commune d'Herblay-sur-Seine et l'EPFIF le 28 septembre 2020 et son avenant n°1 en date du 3 mai 2021 identifie un périmètre de veille foncière dit « La Patte d'Oie d'Herblay » permettant de saisir les principales opportunités d'acquisition stratégiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est également situé dans le périmètre d'intervention de la convention susvisée du 28 septembre 2020,

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (CAVP) compétente en matière d'organisation du maintien, de l'extension et de l'accueil des activités économiques sur son territoire, a élaboré un plan guide urbain sur la reconquête urbaine du secteur de la RD14,

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (CAVP) a préempté sur ce secteur un local d'activité sur la parcelle bâtie cadastrée AW 652, située 1 rue René Cassin à Herblay-sur-Seine, à proximité du bien objet de la DIA,

Considérant le plan guide sur la reconquête urbaine du secteur de la RD 14, élaboré par la Communauté d'Agglomération Val Parisis, qui définit les aménagements nécessaires pour conserver et développer l'offre commerciale de ce linéaire,

Considérant que le bien objet de la DIA, situé en zone UE1-premier rideau du PLU, est une unité qui jouxte le futur échangeur de l'A15,

Considérant que l'acquisition de ce bien constitue une opportunité forte pour amorcer la mutation de ce secteur,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la redynamisation du secteur, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 9 rue René Cassin à Herblay-sur-Seine, cadastré AW n°783, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1 400 000 €) en ce compris les commissions d'agence à la charge du vendeur et de l'acquéreur.

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 22 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 à :

- La société FREE INVEST, dont le siège social est situé 28 rue de Pimodan à AULNAY-SOUS-BOIS, en tant que propriétaire,
- Maître Sylvie VARET, 18 rue de la Commune de Paris à AUBERVILLIERS, 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.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Herblay-sur-Seine.

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.

h

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 susmentionné. 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 8 septembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

