

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la Commune de Goussainville
pour le bien situé 15 route de Roissy
cadastré section BD n°27 à Goussainville

N° 2300117

Réf. DIA n° 95280 23 00029

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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UI du PLU, destinée à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel,

Vu l'emplacement réservé n°2 aux fins de l'élargissement de la route départementale 47 (RD 47a),

Vu le classement du bien en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (PEB),

Vu le classement du bien en zone de servitude aéronautique de dégagement des aéroports civils ou militaires,

Vu le classement du bien en zone de servitude aérienne relative à la zone de dégagement,

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 du Conseil municipal de la Commune de Goussainville en date du 16 octobre 1989 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire de la commune,

Vu l'Appel à Idées dit « AGORALIM », visant à développer un nouveau site complémentaire au marché de Rungis dans le Nord de la région parisienne, lancé par la SEMMARIS et ayant pour objectif d'optimiser la distribution des produits alimentaires frais en Ile-de-France et de favoriser un nouveau dynamisme économique sur le territoire du Val d'Oise s'inscrivant lui-même dans les objectifs du Plan Val d'Oise,

Vu le projet « REGARDS : Réconciliation Ecologique à Goussainville pour l'Alimentation Raisonnée, Durable et Solidaire » proposé par la commune de Goussainville dans le cadre de cet Appel à Idées, et la décision de la SEMMARIS de le retenir,

Vu le rapport remis au Premier Ministre par le Président de la SEMMARIS en février 2022, confirmant le caractère stratégique du projet AGORALIM pour l'Île-de-France en général et le Val d'Oise en particulier, et faisant suite au discours du Premier Ministre du 7 mai 2021 confirmant le soutien de l'Etat à ce projet lié à la souveraineté alimentaire de la Nation,

Vu la délibération n°2022-DCM-100A du Conseil Municipal de la Commune de Goussainville en date du 16 novembre 2022 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur de la route de Roissy (secteur en zone UI du PLU) en vue de la définition du projet AGORALIM,

Vu la délibération du 1^{er} décembre 2022 n°2022-21 du Conseil d'administration de la SEMMARIS (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 mars 2023 n°B23-1-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la décision du 17 mars 2023 n°23-60 de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvant la convention entre la commune de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 mars 2023 n°2023-DCM-037A du Conseil municipal de la ville de Goussainville approuvant la convention entre la commune de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Ilkay RENKLICAY, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 février 2023 en mairie de Goussainville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à 15 route de Roissy à Goussainville, cadastré section BD n° 27, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (380 000 €), en

ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de vingt mille euros (20 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite effectuée le 7 avril 2023 et leur réception par les vendeurs et leur mandataire le 11 avril 2023,

Vu les pièces complémentaires réceptionnées par la commune de Goussainville en date du 17 avril 2023,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 avril 2023 entre la commune de Goussainville, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'EPFIF afin d'intervenir sur le secteur AGORALIM ayant pour objectif la réalisation d'environ 100 000 m² d'activités économiques,

Vu la visite extérieure effectuée le 28 avril 2023,

Vu la décision n°2023-DM-055A du Maire en date du 28 avril 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 avril 2023,

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 les acquisitions déjà réalisées dans les secteurs dits « Carrefour du Bassin » et de « la Talmouse » notamment par la commune de Goussainville en vue de la réalisation des objectifs de la convention et du déploiement du projet AGORALIM,

Considérant :

Considérant les objectifs du projet AGORALIM dans le Val d'Oise, reposant en particulier sur le territoire de Goussainville, identifié comme stratégique pour l'Île-de-France,

Considérant les objectifs inscrits au Plan Val d'Oise en date du 3 septembre 2020,

Considérant que les besoins croissants des Franciliens, la saturation prévisible du Marché de Rungis à terme et la complexification des flux logistiques soumis aux défis environnementaux, sont des facteurs qui nécessitent de créer une nouvelle place en Ile-de-France pour le commerce de gros alimentaire,

Considérant que c'est dans ce cadre que la SEMMARIS a lancé l'Appel à Idées dit « AGORALIM », et pour lequel des réponses travaillées et cohérentes ont été adressées par divers opérateurs, confirmant l'intérêt de ces derniers à prendre part à ce projet stratégique,

Considérant que le projet REGARDS porté par la commune de Goussainville (i) visant notamment à faire de la transition écologique et alimentaire un levier pour redynamiser le territoire de l'Est du Val d'Oise et renforcer son attractivité, et (ii) mettant en avant les nombreux atouts fonciers de la ville, ont conduit la SEMMARIS à retenir ce projet comme un des quatre sites d'accueil,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UI au PLU destinée à accueillir des activités économiques,

Considérant l'emplacement réservé n°2 inscrit au PLU prévoyant l'élargissement de la route départementale 47 (RD47a), grevant les parcelles objet de la DIA,

Considérant que l'emplacement réservé n°2 précité grève le bien objet de la DIA,

Considérant que le projet de bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) porté par Ile-de-France Mobilités (I.D.F.M.) et dont les études de maîtrise d'œuvre sont conduites par le Département et pour lequel l'élargissement de la route départementale (RD 47a) est nécessaire afin de relier le quartier des Grandes Bornes au Parc International des Expositions de Villepinte (PIREX),

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « AGORALIM », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une programmation mixte,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à susvisée du 24 avril 2023,

Considérant que le bien objet de la DIA participera à la réalisation d'un site complémentaire au marché de Rungis dans le Nord de la région parisienne, à vocation d'activités économiques, et dont la maîtrise foncière préalable est nécessaire,

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 l'accueil d'activités économiques présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

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 15 route de Roissy à Goussainville, cadastré section BD n° 27 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €) en ce compris une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS (20 000 €) TTC.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Ilkay RENKLICAY, 152 Route de la Reine à Boulogne-Billancourt, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- SAS LV CONSEIL, 103 avenue Henri Barbusse à Marly-la-Ville, en tant qu'agence immobilière.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Goussainville

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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 12/05/2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général