DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines d'un ensemble immobilier situé sur la commune de Trappes (78) à détacher d'une propriété de plus grande importance initialement cadastrée section AM n°3-19 et 25.

N° 2200019
Réf. DIA n°78621 21 E0 200

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 23 février 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAi5c22 du PLUi, destinée aux activités, y compris les industries,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention et ses objectifs, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n° 2017-55 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 18 mai 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), sur la Commune de Trappes,

Vu la délibération du 15 mars 2019 n° B19-1-15 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention stratégique d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 avril 2019 n° 2019-83 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvant la convention stratégique d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 avril 2019 entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPFIF portant sur l'intégralité du territoire communautaire, précisant que l'action foncière de l'EPFIF peut porter sur toutes les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que sur toute unité foncière jouxtant ces zones pour une enveloppe financière dédiée de 12 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Christelle JACQUELIN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 octobre 2021 en mairie de Trappes, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner un ensemble immobilier situé à Trappes – 10, rue Nicolas Copernic à détacher d'une propriété de plus grande importance initialement cadastré section AM n° 3, 19 et 25, libre de toute occupation, moyennant le prix de CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (5 400 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (324 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 2020-711 du conseil communautaire de Saint Quentin-en-Yvelines, du 11 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n° 22-5 du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 janvier 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour les biens objets 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 visite et de communication de documents complémentaires adressée au propriétaire et à son notaire mentionné ci-dessus, le 21 décembre 2021 dont il a été accusé réception par voie d'huissier le jour même,

Vu la note du notaire du vendeur transmise le 21 décembre 2021, définissant les biens mis en vente et les documents d'arpentage dressés par le Cabinet FONCIER EXPERT géomètre expert, le 30 juin 2020 et par le Cabinet PICOT-MERLINI géomètre expert, le 19 octobre 2021,

Vu le Schéma Directeur d'Implantation Economique de novembre 2021 réalisé par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines permettant de définir une stratégie à 5 ans et visant à capitaliser sur les atouts et potentialités du territoire, dynamiser l'offre de SQY en espaces d'activités économiques, favoriser l'attractivité et l'ancrage des entreprises et in fine le développement économique territorial, lequel partant de la raréfaction du foncier économique sur le territoire, notamment sur la ZA de Trappes/Elancourt, recommande de mener en parallèle une action de densification de ces espaces, d'adaptation des formes immobilières aux nouvelles demandes émergentes et de maintien de la qualité globale des aménagements, et préconise de capitaliser prioritairement sur le potentiel mutable pour développer des projets en cohérence avec les besoins actuels et futurs des entreprises,

Vu la maitrise foncière engagée depuis 2015 des voiries de cette zone d'activité par la communauté de Saint Quentin en Yvelines, permettant d'améliorer son accessibilité et son image,

Vu la situation des biens objets de la DIA dans la zone d'activité de Trappes Elancourt,

Vu le passif industriel du site, exploité par IVECO pour une activité de garage de poids lourds (entretien, station-service, magasin de pièces détachées),

Vu le potentiel de densification proposé par ce site composé en grande partie de terrains nus, permettant ainsi de densifier la zone d'activité économique,

Vu que les biens sont attenants à des parcelles devant également faire l'objet d'une cession en raison du regroupement des activités de son propriétaire et représentant un potentiel de foncier cumulé avec les présents biens d'environ 15,8 hectares,

Vu que ce potentiel offre la capacité d'accueillir un groupe d'envergure nationale,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 janvier 2022,

Considérant :

Considérant que le PADD visé ci-dessus vise le secteur de la Ville de Trappes à enjeux de développement et de renouvellement,

Considérant le Schéma Directeur d'Implantation Economique de Saint-Quentin-en-Yvelines qui préconise l'acquisition de parcelles stratégiques pour densifier et développer des espaces à fort potentiel de développement en vue d'attirer de nouvelles activités en lien avec les enjeux franciliens de réindustrialisation et d'ancrer les entreprises stratégiques du territoire,

Considérant que la zone d'activités de Trappes/Elancourt est structurante à l'échelle de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, compte tenu de sa taille (250ha), du nombre d'établissements présents (640 établissements représentant 12000 emplois),

Considérant la relative absence de densification immobilière de cette zone d'activités et notamment des biens objets de la DIA,

Considérant que les biens objets de la DIA représentent un potentiel de développement supplémentaire important permettant l'implantation de nouvelles activités,

Considérant la cession à venir d'un bien attenant à ceux objets de la DIA, permettant d'offrir un potentiel de foncier cumulé avec lesdits biens d'environ 15,8 hectares,

Vu que ce potentiel offre la capacité d'accueillir un groupe d'envergure nationale,

Considérant que les biens objets de la DIA comprennent une voirie, leur acquisition permettra une uniformisation de gestion des voieries de cette zone d'activités par la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classe la parcelle précitée en zone UAi5c22 au PLUi à vocation d'activités, y compris industrielles,

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 objectifs prioritaires à l'EPFIF de contribuer au développement économique à la relocalisation des entreprises et à la création d'offre nouvelle de sites d'activités,

Considérant que les biens objets de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention de veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que cette volonté d'aménagement urbain tendant à densifier et redynamiser la ZA de Trappes/Elancourt, par l'accueil de nouvelles activités économiques, nécessite une maîtrise foncière préalable,

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 stratégique d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption des biens objets de la DIA susvisée est stratégique pour densifier et développer des projets en cohérence avec les préconisations du schéma directeur d'Implantation économique de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'ensemble immobilier situé 10, rue Nicolas Copernic – TRAPPES, à détacher d'une propriété de plus grande importance initialement cadastrée AM n° 3, 19 et 25, ensemble immobilier cadastré actuellement sections AM n°3, 42, 43, 44, 45-46, soit au prix de CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (5 400 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (324 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

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

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 DIA, 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 remise contre décharge à :

- IVECO FRANCE, 1 rue des Combats du 24 août 1944 - Porte E – 69200 VENISSIEUX, en tant que propriétaire,
- Maître Christelle JACQUELIN, 5 Place du Général de Gaulle – BP 1 - 78990 ELANCOURT, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- PIERREVAL INGENIERIE, 1 rue Pierre et Marie Curie – 22190 PLERIN, en sa qualité d'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Trappes et à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

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 Versailles.
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 Versailles 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 18/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général