

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Commune d'HERBLAY-SUR-SEINE, pour les biens cadastrés section AT n°262 et 263, situés 57 rue de la Marne à HERBLAY-SUR-SEINE

N° 2200159

Réf. DIA du 19 avril 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 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 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 loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Herblay-sur-Seine (Val d'Oise) approuvé le 26 septembre 2019, modifié le 24 septembre 2020 et mis à jour le 20 décembre 2021 et les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

Vu le classement du bien en zone UE1 du PLU, destinée à l'accueil 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 l'étude de redynamisation commerciale et urbaine sur le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay lancée par la Communauté d'Agglomération Val Parisis,

Vu le projet de recomposition urbaine et commerciale du secteur dit des Primoux,

Vu les différentes zones d'activités économiques composant la Patte d'Oie d'Herblay, dont notamment la ZAE Patte d'Oie d'Herblay - Langevin-Primoux,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°53 du 18 décembre 2006 définissant la ZAE de la Patte d'Oie et des Copistes comme étant d'intérêt communautaire,

Vu le plan guide élaboré par la Communauté d'Agglomération Val Parisis pour la reconquête urbaine sur le secteur de la RD 14, et ayant déterminant le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay comme étant un secteur cible,

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 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° 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, autorisant Monsieur le Maire à la signer et déléguant le droit de préemption urbain et de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France,

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, délimitant le périmètre de la Patte d'Oie d'Herblay précisant l'objectif de réalisation d'activités économiques notamment commerciales à réaliser dans un délai de 7 ans,

Vu l'avenant n°1 en date 3 mai 2021 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la délibération n° D/2021/149 du Conseil communautaire Val Parisis en date du 6 décembre 2021 instaurant un périmètre de sursis à statuer sur le secteur des Primoux à Herblay-sur-Seine,

Vu l'arrêté municipal n° A21J062 en date du 20 décembre 2021 portant mise à jour du plan local d'urbanisme afin d'intégrer la délibération n° D/2021/149 du Conseil communautaire,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Elisabeth POUDENS, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 avril 2022 en mairie d'Herblay-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires, d'aliéner les biens situés au 57 rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, cadastrés section AT n°262 et 263, dans l'état

d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de SIX CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (680 000€), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000€) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF délégant 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 effectuées le 23 mai 2022 et leur réception le 27 juin 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 juin 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay et notamment les acquisitions des biens sis boulevard du Havre/avenue de la Libération et rue de la Marne qui démontrent la volonté de requalification dudit secteur,

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 que 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, correspondant aux zones d'activités économiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans la ZAE Langevin-Primoux,

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 à l'EPFIF d'agir en faveur 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 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 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 le plan guide sur la reconquête urbaine du secteur de la RD 14, qui définit les aménagements nécessaires pour conserver et développer l’offre commerciale du secteur, et ce, au regard de sa déqualification urbaine, met en lumière un fort potentiel foncier mobilisable afin de permettre une recomposition cohérente,

Considérant que l’étude de redynamisation commerciale et urbaine entend déterminer une stratégie de programmation urbaine et commerciale et la production d’un schéma de développement économique et d’aménagement d’ensemble d’un point de vue urbain et architectural,

Considérant l’étude de recomposition urbaine et commerciale du secteur dit des Primoux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le secteur dit des « Primoux »,

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 en organisant la mutation, l’extension ou l’accueil des activités économiques en recherchant notamment l’optimisation de l’utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente 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 permettre la requalification de la Patte d’Oie d’Herblay, nécessitent 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 d’intervention foncière susvisée,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l’EPFIF dans le secteur de la Patte d’Oie d’Herblay et notamment les acquisitions des biens sis boulevard du Havre et avenue de la Libération ainsi qu’avenue de la Marne démontrent la volonté de requalification dudit secteur,

Décide :

Article 1 :

De proposer d’acquérir les biens sis 57 rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, cadastrés section AT n°262 et 263, tels que décrit dans la déclaration d’intention d’aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (336 000 €) en ce compris la commission d’agence à la charge de l’acquéreur.

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'Île-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'Île-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'Île de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Elisabeth POUDENS, à ARGENTEUIL (95100), 7 rue Ernest Bray, BP 22, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- A l'agence Immobilière de la Gare, représentée par Monsieur BERNARD, gérant, dont le siège social est situé 47 boulevard Karl Marx, à ARGENTEUIL (95 100), en tant mandataire pour la vente.

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.

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 6 juillet 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général