

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
PAR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE
HERBLAY-SUR-SEINE
POUR LE BIEN
50 RUE DE LA MARNE
CADASTRÉ SECTION AW N°119**

N° 2500045

Réf. DIA : N°9530625H0055 reçue le 14 février 2025 - HERBLAY-SUR-SEINE

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 délibération instaurant le périmètre de droit de préemption (délibération du 24 septembre 2020 n°2020/158) et vu la délibération motivée y instaurant un droit de préemption urbain renforcé (délibération du 24 septembre 2020 n°2020/159) ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°2020/20 en date du 30 mai 2020 ;

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n°2025-087 en date du 11 avril 2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune d'Herblay-sur-Seine ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, la commune d'Herblay-sur-Seine et la communauté d'agglomération de Val Parisis en date du 28 septembre 2020 modifiée par avenants, dont le dernier avenant en date du 1er février 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Emilie DASSONVILLE
- reçue à la mairie d'Herblay-sur-Seine le 14 février 2025
- portant sur le bien situé 50 rue de la Marne
soit sur la parcelle cadastrée section AW n°119
correspondant à un ensemble immobilier composé d'un local à usage commercial, de bureaux pour un montant de un million huit cent mille euros (1 800 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UE1 du PLU destinée à autoriser l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et les bureaux ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 31 mars 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 4 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 31 mars 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 2 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 9 avril 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé en zone UE1, correspondant aux zones d'activités économiques ;

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 ;

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 ;

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 ;

Le bien objet de la DIA est une unité qui jouxte le futur échangeur de l'A15 ;

L'acquisition de ce bien constitue une opportunité forte pour amorcer la mutation de ce secteur ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France en matière d'activité et d'emploi ;

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

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 ;

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 ;

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 ;

Le projet de restructuration du carrefour de la Patte d'Oie et de l'échangeur avec l'A15 ;

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 ;

Ces actions d'aménagement urbain tendant à permettre la requalification de la Patte d'Oie d'Herblay, nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

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 démontrent la volonté de requalification dudit secteur ;

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 50 rue de la Marne, cadastré section AW n°119 à Herblay-sur-Seine
Soit au prix d'UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 650 000 €).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le