

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
Goussainville
pour les biens
situés 1 avenue Marcel Cerdan
cadastrés section AW 48, 49, 50, 51 et 52**

N° 2500119

Réf. DIA : n°095 280 2500 139 reçue le 23 juin 2025

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° 2015-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 conseil municipal en date du 16 octobre 1989) et vu les délibérations motivées y instaurant un droit de préemption urbain renforcé (délibérations du conseil municipal n°2010-DCM-181A en date du 16 décembre 2010 et n°2018-DCM-62A en date du 27 juin 2018) ;

Vu la délibération du conseil municipal déléguant le droit de préemption renforcé à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 2 juillet 2025 portant le n° DEL 2025-075A,

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Goussainville ;

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'Etablissement 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Goussainville, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, la SEMMARIS en date du 24 avril 2023 et la convention d'intervention de substitution signée le 15 juillet 2025 ;

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

- établie par Maître Laurent DESHAYES
- reçue à la mairie Goussainville le 23 juin 2025
- portant sur les biens situés 1 avenue Marcel Cerdan soit sur les parcelles cadastrées section AW 48, 49, 50, 51 et 52 correspondant à un ensemble de bâtiment à usage industriel
- pour un montant de vingt-trois millions et cinq-cents mille euros (23 500 000 €) et une TVA de 4 700 000€ en sus du prix.
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence d'un montant global de 846 000€ TTC à la charge de l'acquéreur et du vendeur. Cette commission est répartie comme suit : 564 000 € TTC à la charge de l'acquéreur et de 282 000 € TTC à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zones U1a et UD du PLU destinée à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire le 8 août 2025.

Vu la réception desdits documents le 25 août 2025.

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 8 août 2025.

Vu le refus tacite à la demande de visite 16 août 2025.

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de la convention d'intervention foncière signée en juillet 2025.

Le bien concerné est destiné à être rattaché au projet AGORALIM pour compléter et accélérer son déploiement.

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition partielle ou totale.

L'emprise du bien concerné accueillera notamment, dans le cadre de l'opération d'aménagement ci-après décrite, la construction d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments, le cas échéant, la restructuration du bâtiment de production existant (agro-logistiques pour la filière alimentaire), la création d'un parking et de voiries adaptées pour les véhicules type poids lourds.

la surface développée pour l'accueil d'activités de production, d'agro logistiques et de services associés s'élèvera à environ 20 000 m².

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le Plan Val d'Oise en date du 3 septembre 2020 a inscrit le projet AGORALIM à Goussainville comme un composante stratégique pour l'Île-de-France.

Les besoins croissants des Franciliens, la saturation du Marché de Rungis actuelle 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 et de résilience des approvisionnements en Ile-de-France.

Le projet conçu pour être multisites répondra aux nouveaux enjeux alimentaires, dans un contexte de hausse démographique, de réchauffement climatique et de souveraineté alimentaire.

AGORALIM est pensé comme une série de sites et fonciers distincts appelés à voir le jour potentiellement et successivement, en complémentarité du site de RUNGIS.

La SEMMARIS a lancé l'Appel à Idées dit « AGORALIM » pour lequel divers opérateurs ont répondu confirmant leur intérêt à prendre part à ce projet stratégique.

Le projet REGARDS porté par la commune de Goussainville a été retenu par la SEMMARIS et permettra d'accueil d'un des sites du projet AGORALIM.

Un rapport a été 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.

Le projet « AGORALIM » sur le foncier principal de Goussainville a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté n°2024-18005 du 2 octobre 2024, lequel reconnaît le projet comme une opération d'aménagement destinée au fonctionnement du service public alimentaire.

La loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture en date du 24 mars 2025 a prolongé la mission de la SEMMARIS jusqu'au 31 décembre 2068 confirmant ainsi la nécessité de réaliser le projet AGORALIM pour répondre aux enjeux de souveraineté alimentaire.

Le bien objet de la DIA se situe à proximité du foncier principal de Goussainville, premier foncier sur lequel l'implantation du projet AGORALIM, projet d'intérêt général, a été officiellement annoncée.

Le bien objet de la DIA constitue une opportunité non négligeable pour le déploiement du projet AGORALIM en tant qu'il permettrait d'assurer une cohérence géographique et d'accélérer la mise en œuvre du projet.

Le bien objet de la DIA est situé en zones U1a et UD du PLU destinées à accueillir notamment des activités économiques.

Les premières études permettent de proposer un projet accueillant des activités économiques, notamment des infrastructures agro-logistiques à destination de la filière alimentaire en lien étroit avec le projet AGORALIM.

La réalisation de cette action présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de

l'urbanisme.

La réalisation de cette action nécessite une maîtrise foncière préalable.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération 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 1 avenue de Marcel Cerdan, section AW 48, 49, 50, 51 et 52

Soit au prix de dix-sept millions cinq cent mille euros (17 500 000 €)

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

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 directeur général
Gilles BOUVELOT

**GILLES
BOUVELOT
ID**

Signature numérique
de GILLES BOUVELOT
ID

Date : 2025.09.10
15:31:43 +02'00'