

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de la commune
Goussainville
pour le bien
situé 23 Route de Roissy
cadastré section BD n°39**

N°2500190

Réf. DIA : 95280 25 00250 reçue le 27 octobre 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° 2025-517 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 (délibération au 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 et la SEMMARIS en date du 15 juillet 2025 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Dominique DELAYRE
- reçue à la mairie Goussainville le 27 octobre 2025
- portant sur le bien situé 23 Route de Roissy
soit sur la parcelle cadastrée section BD n°39
correspondant à un terrain
- pour un montant de un million cent cinquante mille euros (1 150 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 120 000€ TTC à la charge de l'acquéreur

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

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire les 4 et 9 décembre 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 9 décembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 10 décembre 2025 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est situé dans le périmètre de la convention d'intervention foncière signée le 15 juillet 2025.

Le projet AGORALIM sur le site principal de Goussainville implique la maîtrise foncière préalable des terrains nécessaires pour garantir la cohérence et la rapidité de sa mise en œuvre, ainsi que la réalisation d'un véritable écosystème alimentaire et économique sur le territoire.

L'acquisition de ce bien constitue une opportunité majeure pour amorcer la transformation de ce secteur, permettant la création de 110 000 à 130 000 m² de surfaces d'activités économiques et le développement d'une programmation mixte incluant des bâtiments de transformation et de distribution, un carreau des producteurs ainsi que des activités tertiaires et de services.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le projet AGORALIM constitue un projet d'aménagement multisites, stratégique pour l'Île-de-France, visant à créer un pôle alimentaire et économique complémentaire au marché de Rungis, afin de répondre aux besoins croissants de la population francilienne, à la saturation actuelle et future du marché de Rungis, ainsi qu'aux enjeux liés aux flux logistiques, à la transition environnementale et à la souveraineté alimentaire.

Ce projet a été inscrit au Plan Val d'Oise le 3 septembre 2020 comme une composante stratégique

pour l'Ile-de-France.

Le projet a fait l'objet d'un rapport remis au Premier ministre par le Président de la SEMMARIS en février 2022.

Ce rapport confirme le caractère stratégique du projet AGORALIM pour l'Île-de-France en général, et le Val d'Oise en particulier, et fait suite au discours du Premier ministre du 7 mai 2021, qui a réaffirmé le soutien de l'Etat à ce projet.

Le projet AGORALIM sur le foncier principal de Goussainville a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par l'arrêté préfectoral n°2024-18005 du 2 octobre 2024, en tant qu'il est destiné au fonctionnement du service public alimentaire.

Le projet AGORALIM s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt national pour garantir la souveraineté alimentaire, laquelle est une priorité politique que le législateur a consacrée par la loi n°2025-268 du 24 mars 2025 relative à la souveraineté alimentaire et au renouvellement des générations en agriculture.

Cette loi a prolongé la mission de la SEMMARIS jusqu'au 31 décembre 2068, confirmant ainsi l'importance et l'urgence de sa mise en œuvre pour la sécurité alimentaire et le développement économique de la région.

Ce bien se situe sur le site principal de Goussainville, identifié pour l'implantation du projet, et en zone UI du PLU, destinée à accueillir des activités économiques.

L'emplacement réservé n°2 inscrit au PLU, prévoyant l'élargissement de la route départementale 47 (RD47a), grevant la parcelle objet de la DIA, confère à cette acquisition un intérêt stratégique en matière de développement urbain et de mobilité.

La réalisation de cette acquisition présente un intérêt général, au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et justifie pleinement la maîtrise foncière préalable nécessaire à la mise en œuvre du projet AGORALIM.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 23 route de Roissy, section BD numéro 39

Au prix de cinq cent mille euros (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 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'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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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 ou, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA 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

GILLES
BOUVELOT ID  Signature numérique de
GILLES BOUVELOT ID
Date : 2025.12.24
10:45:10 +01'00'

Le directeur général