

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Ezanville
pour le bien situé 9001 rue du Val d'Ezanville –
cadastré section AB n°437.

N° 2100178

Réf. DIA n° 09522921E0019 reçue le 15 mars 2021

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 (PLU) approuvé le 11 septembre 2006, dont la dernière modification a été approuvée le 30 novembre 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville », établie par la modification du PLU approuvée le 30 novembre 2017, précisant l'objectif de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV) et de la commune d'Ezanville de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné,

Vu le classement du bien en zone U1pr du PLU, réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux

activités artisanales, et sur laquelle l'urbanisation devra s'effectuer sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'OAP applicable sur ladite zone,

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 délibération du 28 novembre 2019 n°77-2019 du Conseil municipal de la ville d'Ezanville approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la délibération du 5 décembre 2019 n°DEL-2019-40 du Conseil municipal de la ville de Moisselles approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF,

Vu la délibération du 18 décembre 2019 n°DL-2019-12-18_7 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n°B19-4-16 du Bureau de l'Etablissement Public et Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF, et autorisant le Directeur Général de l'EPFIF à procéder au nom de l'EPFIF aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2019 entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF, sollicitant l'intervention de l'EPFIF sur le périmètre dit du « Val d'Ezanville », y compris par délégation des droits de préemption, pour une durée de 3 ans et un budget estimatif de 8 millions d'euros Hors Taxes, dans une perspective de redynamisation des activités économiques, et afin de permettre une opération future permettant la réorganisation du tissu d'activités économiques,

Vu le dossier de consultation des entreprises du marché à procédure adaptée, publié par la CAPV le 22 mars 2021, relatif au recyclage total de la friche commerciale du Val d'Ezanville (95) - Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'opération d'aménagement, et la désignation d'un bureau d'étude le 21 mai 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Karen RAYNAL-LEVY, notaire à Paris (75007) – 9, rue de Villiersexel, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 mars 2021 en mairie d'Ezanville, informant Monsieur le Maire de l'intention de la société civile de placement collectif immobilier FICOMMERCE de céder le bien situé 9001 rue du Val d'Ezanville, cadastré à Ezanville (95460), section AB n° 437, constitué d'un ensemble immobilier à usage de commerces, faisant l'objet de baux commerciaux, moyennant le prix de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS** (1 350 000,00 €), majoré du montant de la TVA à régulariser par le Vendeur qui sera transféré à l'Acquéreur en application de l'article 207 III de l'Annexe II du CGI, et s'élève à la somme de **MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET TRENTE CENTIMES** (1 552,30 €),

Vu la délibération n°78/2019 du Conseil municipal de la commune d'Ezanville en date du 28 novembre 2019 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le périmètre de veille avec études dit du « Val d'Ezanville », figurant au plan annexé à la délibération et visé dans la convention d'intervention foncière,

Vu la décision n°17/2021 du Maire de la commune d'Ezanville en date du 4 mai 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour le bien situé à Ezanville, sis 9001 rue du Val d'Ezanville, et cadastré AB n°437, tel que décrit dans la DIA susmentionnée,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces et de visite en date du 6 mai 2021, signifiée au propriétaire mentionné ci-dessus le 10 mai 2021 et à son mandataire et notaire le 7 mai 2021, vu la réception des pièces complémentaires en date de 31 mai 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 juin 2021,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France en matière d'activité et d'emploi,

Considérant les objectifs de redynamiser le tissu économique, exposés dans le PADD du PLU de la commune d'Ezanville,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Ulpr du PLU, réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales, et sur laquelle l'urbanisation doit s'effectuer sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble et doit être compatibles avec l'OAP applicable sur ladite zone,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU relative à la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville », laquelle prévoit dans le périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation d'un programme d'aménagement destiné à répondre à l'objectif de la CAPV et de la commune de pallier les dysfonctionnements et de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité, en la restructurant de façon qualitative et durable, dans le cadre d'un aménagement global et coordonné tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de l'OAP, dont les objectifs sont notamment:

- de favoriser un parti architectural et environnemental de qualité afin de valoriser l'image et l'insertion des constructions dans le site et leur développement durable,
- de redéfinir un plan de circulation et d'amélioration des accès,
- de renforcer la diversité d'activités et de services pour répondre aux besoins des habitants,
- de créer des emplois grâce à la création d'un forum d'entreprises, la restructuration d'une grande partie des commerces existants, et la création de commerces supplémentaires,

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 prioritaire à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), les communes d'Ezanville et de Moisselles et

l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) visant à réaliser dans le secteur « Val d'Ezanville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 40 000 m² de surfaces d'activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un programme d'aménagement destiné à revitaliser la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville » qui périclité, et à pallier ses dysfonctionnements, en la restructurant de façon qualitative et durable, dans le cadre d'un aménagement global et coordonné, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ce programme d'aménagement global et coordonné destiné à revitaliser cette zone d'activités économiques et à pallier ses dysfonctionnements nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant le nouveau projet de recyclage total de la friche commerciale du Val d'Ezanville, prévoyant notamment la création d'une bretelle d'accès depuis la RD 301 et d'un by-pass, la démolition de tous les bâtiments à l'exception du magasin BUT, la réhabilitation de la voirie existante, la réalisation d'un pôle de restauration d'une surface de 2500 m² et d'un parc d'activités de 30 000 m² permettant d'alimenter le parcours résidentiel des entreprises, faisant l'objet du dossier de consultation des entreprises du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de cette opération d'aménagement, publié par la CAPV le 22 mars 2021 et de la désignation d'un bureau d'étude en date du 21 mai 2021,

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 que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'opération d'aménagement du « Val d'Ezanville »,

Propose :

Article 1 :

D'acquérir le bien sis 9001 rue du Val d'Ezanville à Ezanville, cadastré section AB n°437, constitué d'un ensemble immobilier à usage de commerces, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, pour un montant total de TROIS CENT QUARANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (347 600,00 €), en ce compris le montant de la TVA à régulariser par le Vendeur qui sera transféré à l'Acquéreur en application de l'article 207 III de l'Annexe II du CGI.

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'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'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 :

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Karen RAYNAL-LEVY, notaire à Paris (75007) – 9, rue de Villiersexel, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux locataires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Ezanville.

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 Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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 28 juin 2021



Gilles BOUVELOT
Directeur Général