

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Ezanville
pour les biens sis rue du Val d'Ezanville, au lieu-dit
« La Croix de Moisselles », 9018 et 9019 route de
Domont, à Ezanville –
cadastrés section AB n°434, AB n°433 et AC n°390

N° 2100223

Réf. DIA n° 09522921E0039 reçue le 30 avril 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 zones UI et UIpr du PLU, réservées 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 la délibération du Conseil municipal de la Commune d'Ezanville en date du 21 décembre 2006, instaurant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé,

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 initial 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 la décision 2021-41 en date du 19 mai 2021 du Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, portant conclusion du marché n° MAPA_2021-11 relatif à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'opération d'aménagement du Val d'Ezanville,

Vu la délibération du 30 juin 2021 n°DL-2021-06-30_8 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée approuvant l'objectif de résorption de la friche commerciale du Val d'Ezanville, au travers d'une opération de réaménagement de la zone d'activité, visant à redonner au site une vocation économique mixte et pérenne, retenant le périmètre d'étude dans lequel il est envisagé la création d'une ZAC, engageant la concertation préalable à la création de cette ZAC et fixant les modalités de cette concertation,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Benoit MOREL, notaire à Paris (75008) – 137, Boulevard Haussmann, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 avril 2021 en mairie d'Ezanville, informant Monsieur le Maire de



l'intention de la société BAZALP GROUP de céder le bien sis rue du Val d'Ezanville, au lieu-dit « La Croix de Moisselles » et 9018 et 9019 route de Domont, cadastré à Ezanville (95460), section AB n°434, AB n°433 et AC n°390, constitué d'un ensemble bâti à usage commercial, d'une surface bâtie de 26 397 m², mentionné dans ladite déclaration et sa note annexe comme vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques, moyennant le prix de **TREIZE MILLIONS NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS** (13 931 340 €) en ce non compris la commission d'agence d'un montant de HUIT CENT DIX-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-TROIS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (819 163 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

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°28/2021 de Monsieur le Maire de la commune d'Ezanville en date du 11 Juin 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant l'exercice du droit de préemption aux Directeurs Généraux Adjoints en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général,

Vu la décision n° 2021-59 en date du 22 juillet 2021 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement,

Vu la demande de visite en date du 28 juin 2021, signifiée au propriétaire mentionné ci-dessus le 29 juin 2021 et à son mandataire et notaire le 29 juin 2021,

Vu la visite du bien en date du 21 juillet 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 2 août 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 zones UI et UIpr du PLU, réservées 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 000m² 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 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, la démolition d'une partie des bâtiments actuels, la réhabilitation de la voirie existante, et la réalisation sur une emprise de 7 hectares environ d'un pôle d'activités mixte comprenant une offre de restauration, des services et des commerces, ainsi que des locaux permettant d'alimenter le parcours résidentiel des entreprises (Bureaux, Parc PME PMI, Clefs en main, locaux artisanaux) ayant fait l'objet du marché n° MAPA_2021-11 relatif à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'opération d'aménagement du Val d'Ezanville conclu suite à cette consultation,

Considérant l'objectif de résorption de la friche commerciale du Val d'Ezanville au travers d'une opération de requalification, visant à redonner au site une vocation économique mixte et pérenne, approuvé par la délibération du Conseil communautaire de Plaine Vallée du 30 juin 2021,

Considérant le périmètre d'étude défini par ladite délibération où se situe le bien objet de la DIA susvisée et sur lequel est engagée une concertation préalable à la création d'une ZAC,

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre du volet "Fonds Friches" du Plan France Relance, la Communauté d'agglomération Plaine Vallée est attributaire d'une subvention d'un montant de 2 000 000 € au titre du projet de requalification du Val d'Ezanville,

Considérant que la réalisation du projet susvisé et de l'objectif poursuivi présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

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



Considérant que l'EPPFIF 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 situé sis rue du Val d'Ezanville, au lieu-dit « La Croix de Moisselles » et 9018 et 9019 route de Domont, cadastré à Ezanville (95460), section AB n°434, AB n°433 et AC n°390, constitué d'un ensemble bâti à usage commercial, d'une surface bâtie de 26 397 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, pour un montant total de **TROIS MILLIONS SEPT CENT UN MILLE CENT EUROS** (3 701 100 €,) en ce compris la commission d'agence susmentionnée indiquée dans la déclaration d'aliéner.

Ce prix s'entendant d'un bien vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques, tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et sa note annexe.

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'EPPFIF 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 Benoit MOREL, notaire à Paris (75008) – 137, Boulevard Haussmann, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé 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 12/08/2021

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint

