

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Commune d'HERBLAY-SUR-SEINE, pour le bien cadastré section AW n°622, sis 52 rue de la Marne à HERBLAY-SUR-SEINE

N°2200057

Réf. DIA du 30 décembre 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 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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

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 loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Herblay-sur-Seine (Val d'Oise) approuvé le 26 septembre 2019, modifié le 24 septembre 2020 et mis à jour le 20 décembre 2021 et les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UE1 du PLU, destinée à l'accueil d'activités économiques,



Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment l'opération d'aménagement et de programmation en renouvellement urbain dite « RD 14 »,

Vu l'étude de redynamisation commerciale et urbaine sur le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay lancée par la Communauté d'Agglomération Val Parisis,

Vu les différentes zones d'activités économiques composant la Patte d'Oie d'Herblay, dont notamment la ZAE Patte d'Oie d'Herblay - Langevin-Primoux,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°53 du 18 décembre 2006 définissant la ZAE de la Patte d'Oie et des Copistes comme étant d'intérêt communautaire,

Vu le plan guide élaboré par la Communauté d'Agglomération Val Parisis pour la reconquête urbaine sur le secteur de la RD 14, et ayant déterminé le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay comme étant un secteur cible,

Vu la délibération n° B20-2-4 du Bureau de l'EPFIF en date du 26 juin 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière avec la commune d'Herblay-sur-Seine et la Communauté d'Agglomération Val Parisis, et autorisant le Directeur général de l'EPFIF à signer ladite convention et à la mettre en œuvre,

Vu la délibération n° D/2020/134 du Conseil communautaire Val Parisis en date du 14 septembre 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune d'Herblay-sur-Seine, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le président à la signer,

Vu la délibération n° 2020/163 du Conseil municipal en date du 24 septembre 2020 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le Maire à la signer,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue 28 septembre 2020 entre la Commune d'Herblay-sur-Seine, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, délimitant le périmètre de la Patte d'Oie d'Herblay et précisant l'objectif de réalisation d'activités économiques notamment commerciales dans un délai de 7 ans,

Vu l'avenant n°1 en date 3 mai 2021 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Delphine DE LEERSNYDER, notaire à BEAUVAIS (60), 1 rue Saint Louis, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 décembre 2021 en mairie d'Herblay-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires indivis, d'aliéner le bien situé au 52 rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, cadastré section AW n°622, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT VINGT MILLE EUROS (620 000 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de DIX NEUF MILLE EUROS (19 000 € TTC) à la charge des vendeurs,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 7 février 2022 et leur réception le 16 février 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires indivis et au notaire mentionné ci-dessus, le 7 février 2022 dont il a été accusé réception les 10, 11, 12, 16 et 18 février 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 1er mars 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 mars 2022,

Vu la délibération n°2020/163 du Conseil municipal en date du 24 septembre 2020 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière,

CONSIDERANT

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

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

Considérant 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,

Considérant 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,

Considérant que 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,

Considérant que le projet de restructuration du carrefour de la Patte d'Oie et de l'échangeur avec l'A15,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé en zone UE1, correspondant aux zones d'activités économiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans la ZAE Langevin-Primoux,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que la convention d'intervention foncière conclue entre la Communauté d'agglomération du Val Parisis, la Commune d'Herblay-sur-Seine et l'EPFIF le 28 septembre 2020 et son avenant en date du 3 mai 2021, identifie un périmètre de veille foncière dit « La Patte d'Oie d'Herblay » permettant de saisir les principales opportunités d'acquisition stratégiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention de la convention susvisée du 28 septembre 2020,

Considérant que 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,

Considérant 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,

Considérant que 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,

Considérant que le bien objet de la DIA est une unité qui jouxte le futur échangeur de l'A15,

Considérant que l'acquisition de ce bien constitue une opportunité forte pour amorcer la mutation de ce secteur,

Considérant que 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,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à permettre la requalification de la Patte d'Oie d'Herblay, nécessitent 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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPPFIF dans le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay et notamment les acquisitions des biens sis boulevard du Havre et avenue de la Libération démontrent la volonté de requalification dudit secteur,

DECIDE

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 52 rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, cadastré section AW n° 622, soit au prix de SIX CENT VINGT MILLE EUROS (620 000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de DIX NEUF MILLE EUROS (19 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 à :



- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Delphine DE LEERSNYDER, 1 rue Saint Louis à BEAUVAIS, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SARL SITACLIM, dont le siège social est situé Mail 209, 20 rue Berthe Morisot à HERBLAY-SUR-SEINE, en tant qu'acquéreur évincé,
- SAS IAD France représentée par Madame Fanny TISSIER, dont le siège social est situé 1 allée de la Ferme de Varâtre, Immeuble Carré Haussmann, à LIEUSAIN (77 127), en tant mandataire pour la vente.

Article 5

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Herblay-sur-Seine.

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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 susmentionné. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 14/03/2022

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT

