

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise
pour le bien
situé au 12 rue des Hautes Beuces à Aubergenville (78410)
cadastré AM 464**

N° 2500076

Réf. DIA : 25-0008

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en 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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption dans les zones U et AU du PLUi en maintenant les droits de préemption urbains renforcés en vigueur n°CC-2020-02-06-36 du 6 février 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Madame la présidente à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la décision de Madame la présidente portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 26 mars 2025 et portant le numéro 2025-114 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Aubergenville ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n°CC-2024-12-19 du 19 décembre 2024 ;

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 d'Aubergenville en date du 18 décembre 2023 ;

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

- établie par Maître Floriane Pellerin, notaire à Meulan-en-Yvelines,
- reçue à la mairie d'Aubergenville le 15 février 2025
- portant sur le bien situé 12 Rue des Hautes Beauces, à Aubergenville soit sur la parcelle cadastrée section AM numéro 464 correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE euros (262 000 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UDa du PLUI destinée aux espaces à vocation mixtes à dominante d'habitat individuel ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 avril 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 22 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 avril 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 23 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 13 mai 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 un périmètre d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, que, ce dernier a déjà réalisé plusieurs acquisitions et actions foncières sur le secteur de la gare d'Aubergenville,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le secteur de la gare d'Aubergenville fait l'objet d'une maîtrise foncière et d'une action foncière particulière de la part de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Les premières actions de l'EPFIF ont débuté en 2015 et se poursuivent aujourd'hui, afin de requalifier et de densifier le quartier de la gare d'Aubergenville, dans le but d'accroître l'offre de logement à proximité de la future gare Eole et de renforcer l'offre commerciale et économique sur le secteur. Une première opération immobilière d'environ 250 logements est en cours de construction. L'EPFIF poursuit la maîtrise foncière et réalise les démolitions nécessaires en vue de la requalification complète du secteur. A terme, il est prévu la réalisation d'environ 200 logements supplémentaires sur le secteur. Des commerces et équipements public sont également prévus.

Cette opération nécessitant une maîtrise foncière préalable, l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et au titre de la convention d'intervention foncière susvisée.

Dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé au 12 rue des Hautes Beauces, cadastré section AM 464 à Aubergenville, d'une contenance de 506 m²
Soit au prix de DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235 000 €)
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 et, 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 Versailles. 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 ID**

GILLES BOUVELOT ID
c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF,
ou=0002 49512000800026, sn=BOUVELOT,
givenName=GILLES, cn=GILLES BOUVELOT ID,
serialNumber=I250570604
2025.06.05 12:25:08 +02'00'