

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
par délégation de la communauté d'agglomération
Saint Germain Boucles de Seine
pour le bien
situé route de Saint-Germain, à Carrières-sur-Seine (78420)
cadastré BX n°43**

N° 2500083

Réf. DIA : 078 124 25 1001C

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

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2020-2022 pour la commune de Carrières-sur-Seine,

Vu l'arrêté préfectoral portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) et désignant la communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine titulaire du droit de préemption sur cette ZAD sur la commune de Carrières-sur-Seine (arrêté n°2016148-0008 du 27 mai 2016) et renouvelé par arrêté n°78-2022-05-23-00012 du 23 mai 2022 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée pour le bien objet de la DIA n°78 124 25 1001C, décision n° DECP 25-17 en date du 17 avril 2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Carrières-sur-Seine ;

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 communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine et la commune de Carrières-sur-Seine, signée en date du 25 août 2024 ;

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

- établie par Maître Lauren DUCROCQ
- reçue à la mairie de Carrières-sur-Seine le 14 mars 2025
- portant sur le bien situé route de Saint Germain, 78420 Carrières-sur-Seine
soit sur la parcelle cadastrée BX 43
correspondant à un terrain non bâti
- pour un montant de QUATRE-VINGT QUATRE MILLE CINQ CENTS euros (84 500 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone 2AUb du PLU destinée à de la zone économique (bureaux, activités de service).

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 28 avril 2025.

Vu la non-réception desdits documents à la date du 12 juin 2025.

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 28 avril 2025.

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 7 mai 2025.

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 14 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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, qui a déjà réalisé plusieurs acquisitions foncières sur le secteur de la ZAD sur la commune de Carrières-sur-Seine et créée par arrêté préfectoral.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le secteur où se situe le bien est localisé au sein de cette ZAD et a pour objet de permettre un aménagement cohérent du territoire organisant une transition entre plaine et ville ainsi que de préserver une structure écologique offrant une qualité paysagère et des espaces de vie mutualisés et de protéger ce territoire des convoitises peu en rapport avec les exigences d'un développement harmonieux de la plaine en y conservant notamment la maîtrise de l'évolution du prix des terrains.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération 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 route de Saint Germain, cadastrée section BX 43, à Carrières-sur-Seine (78420)

Soit au prix de CINQ MILLE CENT EUROS (5 100 €).

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,