

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la commune  
de Jouars-Pontchartrain  
pour le bien  
situé 4 rue des Fontaines  
cadastré AR 47**

N° 2500087

Réf. DIA : 0783212500044

**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 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 n°043/2012 en date du 22 juin 2012 sur la commune de Jouars-Pontchartrain ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien en date du 04 septembre 2023 et portant le numéro 041\_2023\_ADM,

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 06 mai 2025 et portant le numéro 2025-006-DACV,

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Jouars-Pontchartrain ;

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 de Jouars-Pontchartrain le 7 janvier 2021.

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

- établie par Maître Vincent CHANETZ
- reçue à la mairie de Jouars-Pontchartrain le 3 avril 2025
- portant sur le bien situé 4 rue des Fontaines  
soit sur la parcelle cadastrée AR 47  
correspondant à une maison individuelle inoccupée
- pour un montant de deux cent vingt mille euros (220 000 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UR du PLU destinée à être renouvelée et couverte par une orientation d'aménagement et de programmation

Vu la demande unique de communication de documents reçue par les propriétaires ou, le cas échéant par son mandataire, le 15 mai 2025

Vu la réception desdits documents le 21 mai 2025

Vu la demande de visite notifiée aux propriétaires ou le cas échéant à son mandataire le 15 mai 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 21 mai 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 02 juin 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 le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France avec un projet d'aménagement consistant en un programme à vocation résidentielle.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le site du Cône de la Bonde dans lequel se situe la parcelle AR 0047 se trouve au Nord-Ouest de la commune de Jouars-Pontchartrain. La ville, qui est en train de réviser son PLU (approbation en septembre 2025) a prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

Cette OAP a une superficie d'environ 33 hectares et se caractérise par une occupation des sols diversifiées (habitats, activités économiques, équipements). Les objectifs de la commune sont de créer un véritable centre-bourg avec une nouvelle place et des commerces ainsi que d'offrir une entrée de ville qualitative. Elle a également pour projet de répondre au mieux aux objectifs de la loi SRU avec près de 350 logements à l'horizon 2035 (40% devront être des logements sociaux). La commune a également des objectifs environnementaux fort. Elle a noté dans son OAP l'obligation pour toutes nouvelles constructions d'atteindre les seuils de performances énergétique 2028 de la RE2020.

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 4 rue des Fontaines.

Soit au prix de 211 200 € (deux cent onze mille huit cents euros), correspondant au prix indiqué dans le formulaire de DIA, déduction faite de la valeur du mobilier, le droit de préemption ne pouvant pas s'appliquer à ce dernier.

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