

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation du préfet
Des Yvelines
pour le bien
sis 11 rue Saint-Nicolas, à Maisons-Laffitte (78)
cadastré section AM n°390**

N° 2500120

Réf. DIA : 2025-061

Le directeur général adjoint

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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption et un droit de préemption urbain renforcé du 27 février 2017 sur le territoire de la commune de Maisons-Laffitte ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation n°78-2023-12-28-00018 du 28 décembre 2023 au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Maisons-Laffitte ;

Vu l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 210 alinéa 2 du code de l'urbanisme déléguant le droit de préemption à l'EPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n°78-2025-06-27-00001 en date du 27 juin 2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Maisons-Laffitte ;

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 Maisons-Laffitte du 24 octobre 2022 ;

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

- établie par Maître COLANGE notaire
- reçue à la mairie de Maisons-Laffitte le 19 mai 2025
- portant sur le bien situé au 11 rue Saint Nicolas
soit sur la parcelle cadastrée AM n°390
correspondant à une maison individuelle inoccupée divisée en deux appartements
- pour un montant de sept-cent-vingt-mille euros (720 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de vingt mille euros (20 000 €) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLU destinée à accueillir une mixité de bureaux, commerces et de logements,

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 15 juillet 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 22 juillet 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 15 juillet 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 17 juillet 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA situé au 11 rue Saint Nicolas, dans le périmètre d'un projet d'aménagement mixte consistant en un programme comprenant la réalisation de logements et de commerces en pied d'immeuble.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'acquisition du bien au 11 rue Saint Nicolas s'inscrit dans un projet plus global, le périmètre « Saint Nicolas » étant identifié comme un secteur de mutation dans l'OAP n°1 du PLU.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée dit Saint Nicolas dans l'optique de réaliser une opération mixte comprenant des commerces et une centaine de logements dont 30 % de logements sociaux ce qui contribuerait, en partie, au rattrapage de son déficit en logements sociaux.

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 11 rue Saint Nicolas cadastré AM n°390
Soit au prix de cinq cent trente-deux mille euros (532 000 €).

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

Le directeur général adjoint