

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
De BEZONS
pour le bien
situé 111 rue Edouard Vaillant
cadastré section AK n°598**

N° 2500152
Réf. DIA : 2025_257

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° 2006-1140 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la Région Ile de France ;

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 de la Ville de Bezons en date du 29 septembre 1987 ;

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 7 juillet 2025 n°DEL_2020_018 ;

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 1er août 2025 n°DEL_2025_144 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Bezons ;

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 Bezons le 05 janvier 2022, modifiée par l'avenant du 15 février 2023 ;

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

- établie par Maître Mohamed RACHED
- reçue à la mairie de Bezons le 17 juillet 2025
- portant sur le bien situé 111 rue Edouard Vaillant
soit sur la parcelle cadastrée AK n°598
correspondant à un terrain à bâtir sans occupant
- pour un montant de neuf cent cinquante mille euros (950 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cinquante mille euros (50 000€) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLU destinée à accueillir des logements et des activités commerciales (zone mixte) afin de dynamiser l'activité du centre-ville ;

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

Vu la réception desdits documents le 19 septembre 2025 ;

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

Considérant que :

L'emprise du bien concerné permettra la réalisation d'une opération d'ensemble participant à la requalification du secteur.

Cette opération d'ensemble comprendra la construction d'un ou plusieurs immeubles à usage majoritaire d'habitation.

Des objectifs de mixité sociale seront poursuivis par la construction de logements locatifs sociaux.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, les projets de la commune de Bezons doivent permettre la réalisation d'opérations, notamment de logements, d'activités ou de services s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

L'EPFIF participe ainsi, au cas par cas, à l'acquisition de parcelles constitutives d'une opportunité

foncière sur l'ensemble du périmètre dit "Territoire communal". Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées.

L'acquisition du bien objet de la DIA permet de conforter la maîtrise foncière sur ce secteur où l'EPFIF a préempté la parcelle contiguë cadastrée AK 784.

La Commune de Bezons est propriétaire des parcelles cadastrées AK 66, AK 67, AK 588 et AK 589.

Les biens propriétés de la Commune de Bezons, la parcelle AK 784 préemptée par l'EPFIF et celle objet de la DIA forment un tènement foncier continu et cohérent permettant la réalisation d'une opération d'ensemble.

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 111 rue Edouard Vaillant, à BEZONS (95), section AK n°598
Soit au prix de 500 000 €.

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 Cergy-Pontoise. 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

Gilles BOUVELOT