

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
par délégation du préfet des Yvelines**

**pour les biens
situés 4 avenue de l'Europe à Magnanville (78)
 cadastrés sections AA 53 et AA 163**

N° 202600011
Réf. DIA : 078 354 25 00050

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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 novembre 2025 portant nomination 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 le décret délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national Seine-Aval n°2007-783 du 10 mai 2007 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) et désignant l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France titulaire du droit de préemption sur cette ZAD sur la commune de Magnanville (arrêté n°78-2022-05-20-00005 du 19 mai 2022)

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Magnanville ;

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 délégant 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 Magnanville le 05 mars 2018, et l'avenant du 28 juin 2022

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Sabrina MARECHAL notaire
- reçue à la mairie de Magnanville le 9 octobre 2025
- portant sur les biens situés 4 avenue de l'Europe à Magnanville
soit sur les parcelles cadastrées AA53 et AA163
correspondant à un local d'activités, une maison, 5 places de parking et des garages
- pour un montant de neuf cent cinquante mille euros (950 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de trente-cinq mille euros (35 000 €) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UEm du PLUI destinée aux activités économiques mixtes.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 08 décembre 2025.

Vu la réception desdits documents le 22 janvier 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 08 décembre 2025.

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 09 décembre 2025.

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 11 décembre 2025.

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'un portage par l'EPFIF avec maintien de l'occupation en place.

Cette opération fait partie du programme de l'opération d'aménagement ci-après décrite.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre de la zone d'aménagement différé sur la commune de Magnanville et dans le projet de renouvellement urbain de la zone d'activités économiques des Brosses. Visant à requalifier la frange nord de la commune et l'ouvrir sur le cœur de l'agglomération ; L'avenue de l'Europe, rue de l'Ouest et la rue Pincevins sont des voies structurantes dans ce renouvellement ;

La zone d'activités économiques des Brosses, requalification du quartier, s'inscrivant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Les Brosses". Cette opération vise à permettre le renouvellement urbain par la construction de 800 logements, de commerces et d'équipements publics.

L'EPFIF a conduit à la réalisation de la phase 1 de l'OAP en mitoyenneté du bien objet de la présente décision (avenue de l'Europe) permettant la création de 170 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, une résidence intergénérationnelle, des commerces (dont une surface alimentaire) et un hôtel.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 4 Avenue de l'Europe à Magnanville

Au prix de neuf cent cinquante mille euros (950 000 €)
en ce non compris la commission d'agence à la charge du vendeur de trente-cinq mille euros (35 000 €).
Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

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 ou, 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.

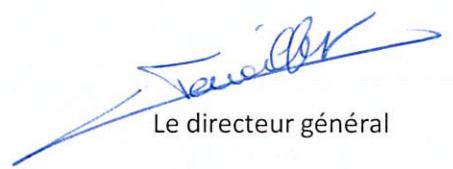
La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

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

JB Février 2020



Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT