

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la communauté d'agglomération  
de Saint-Quentin-en-Yvelines  
pour le bien  
situé au 2 bis Avenue de l'Armée Leclerc à Trappes  
cadastré BH 194**

N° 2600020

Réf. DIA : 078 621 25E 0235

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption sur les zones urbaines de la commune de Trappes par le conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, n°2017-363 en date du 18 mai 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien en date du 11 juillet 2020

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 en date du 26 février 2026 ;

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

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 de Saint-Quentin-en-Yvelines, et la commune de Trappes, signée le 22 mai 2023 ;

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

- établie par Maitre Emmanuelle FAURE
- reçue à la mairie de Trappes le 28 novembre 2025
- portant sur le bien situé 2 bis Avenue de l'Armée Leclerc soit sur la parcelle cadastrée BH 194 correspondant à un immeuble de plein pied à usage d'atelier, occupé.
- pour un montant de deux cent soixante mille euros (260 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM4C16 du PLUI destinée à une zone urbaine à usage mixte d'habitat et d'activité ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 janvier 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 20 janvier 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 janvier 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 20 janvier 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 6 février 2026 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien objet de la DIA est situé le long de l'avenue de l'Armée Leclerc, axe structurant du centre urbain de Trappes. Ce secteur est inscrit au PLUi, au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée "Revitalisation et réaménagement du centre-ville". Cette OAP, identifie l'entrée de ville et l'Avenue de l'Armée Leclerc comme un axe majeur à mettre en valeur. Ce projet a pour objectif de renformer l'attractivité du secteur, notamment sur le plan commercial, rétablir les connexions entre les différents quartiers de Trappes séparés par la RN10 et requalifier le bâti et les espaces publics dans le but de créer un centre urbain réunifié et renforcé.

Des études urbaines ont été menées à cet effet, dans le cadre des études programmatique de l'OPAH-RU. Elles ciblent également le potentiel de requalification et de densification de ce secteur. L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, en tant que partenaire des collectivités, a par ailleurs

déjà réalisé des acquisitions foncières sur ce secteur, à proximité immédiate du bien faisant l'objet de cette présente décision de préemption.

A terme, il est prévu la réalisation d'une opération immobilière mixte mêlant logements et commerces, ainsi qu'une requalification de l'espace public répondant aux objectifs définis au sein des différents études et documents d'urbanisme.

Cette opération nécessitant une maîtrise foncière préalable, l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, et au titre de la convention d'intervention foncière susvisée.

Dans ces conditions, la préemption objet de la DIA est stratégique pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

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 au 2 bis Avenue de l'Armée Leclerc, cadastré BH 194, à Trappes (78).

Au prix de deux cent soixante mille euros (260 000 €).

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

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT