

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet
des Yvelines
pour le bien
situé 14 rue de la Commune, à Rambouillet (78)
cadastré section AW n°176**

N° 2600027

Réf. DIA : n° 078 517 25 00 500

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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° 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 approuvée par le conseil municipal de Rambouillet du 26 juin 1987 ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2020-2022 pour la commune de Rambouillet ;

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'EPPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n° 78-2026-03-19-00004 en date du 19 mars 2026.

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

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 Rambouillet le, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 4 juillet 2025 ;

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

- établie par Maître LOUF et MAESSE
- reçue à la mairie de Rambouillet le 29 décembre 2025
- portant sur le bien situé 14 rue de la Commune
soit sur la parcelle cadastrée AW 176
correspondant à des boxes loués (17)
- pour un montant de DEUX CENT SOIXANTE TREIZE MILLE euros (273 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAb du PLU destinée à l'habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectifs et services publics, bureaux et centre de congrès/d'exposition ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire le 21 février 2026 et par son mandataire le 23 février 26 ;

Vu la réception desdits documents le 26 février 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire le 21 février 2026 et à son mandataire le 23 février 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 24 février 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 27 février 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA se situe dans un secteur inscrit au PLU de Rambouillet dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite "Parc de Groussay" (OAP n°1) dont les objectifs sont de favoriser le renouvellement urbain du secteur et la densification du tissu faiblement urbanisé en bordure du Parc de Groussay.

Des études de capacité et faisabilité financière sont menées à cet effet depuis 2024 et l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signée avec la ville de Rambouillet, précédemment mentionné, a notamment intégré complètement ce secteur dans le cadre d'une extension du périmètre d'intervention. L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, en vue du projet, a par ailleurs déjà réalisé une acquisition foncière contigüe à l'objet de la présente décision de préemption.

A terme, sur la totalité de l'emprise de l'OAP, il est prévu la construction d'environ 80 logements allant de R+ 1 à R+ 3 dont 25 % de logements sociaux. Le projet devra tenir compte de la prise en compte la préservation des espaces bâtis et paysagers protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et de l'aspect inondable du secteur. Par ailleurs l'emprise des espaces publics existant devra être élargie afin de permettre la mise aux normes du trottoir de la rue des Marais.

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise, grevé d'un servitude de canalisation d'eaux pluviales, servira à la création d'un cône de vue depuis la rue de la Commune vers un cœur d'îlot végétalisé et vers le Parc de la Prairie de Groussay, conformément aux orientations de l'OAP n°1.

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 du bien objet de la DIA est stratégique pour permettre la réalisation de l'opération programmée.

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 14 rue de la Commune cadastré AW n° 176 ;

Soit au prix de deux cent soixante-treize mille euros (273 000 €).

-

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 25 mars 2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT