

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet du Val d'Oise
EZANVILLE
pour le bien
situé au 2 bis rue de Condé
cadastré section AE n°240**

N° 2600061

Réf. DIA : n°09522926E0020 reçue le 26 mars 2026

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 à Ezanville, le 21 décembre 2006, arrêté n°73/2006 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-17557 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2020-2022 en date du 22 décembre 2023

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°2026-18778 du 12 mai 2026

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune d'Ezanville ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n° DL-2021-03-31_12 le 31 mars 2021 ;

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 d'Ezanville en date du 22 juillet 2025 ;

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

- établie par Maître Thomas BLEHAUT
- reçue à la mairie d'Ezanville le 26 mars 2026
- portant sur le bien situé 2 bis rue de Condé
soit sur la parcelle cadastrée section AE n°240
correspondant à un immeuble de 3 niveaux (R+2+C) à usage d'habitation de 626 m² SU
comprenant 18 lots partiellement occupés
- pour un montant de trois cent quatre-vingt mille euros (380 000 €)
- 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 UAa du PLU destinée à un emplacement réservé à la construction de logements sociaux.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 12 mai 2026

Vu la réception des dits documents le 17 juin 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 12 mai 2026

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

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 28 mai 2026

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

Considérant que :

Le bien objet de la présente décision est situé en secteur de veille foncière au titre de la convention d'intervention foncière conclue entre la commune d'Ezanville et l'EPFIF. Cette veille foncière a pour objectif de saisir les principales opportunités d'acquisitions stratégiques pour la création de nouvelles opérations de logements comprenant notamment du logement social.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La parcelle est incluse dans un emplacement réservé à la construction de logements sociaux au PLU. L'opération de démolition-reconstruction permettra la réalisation d'une opération d'environ 50 logements sociaux représentant environ 3 050 m² de surface de plancher. Dans ce même périmètre, l'EPFIF sera chargé de maîtriser l'intégralité des parcelles restantes à acquérir.

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 2bis rue de Condé, cadastré section AE n°240 à EZANVILLE.

Au prix de TROIS CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (380 000 €).

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 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

GUILLAUME
TERRAILLOT
ID



Signature numérique
de GUILLAUME
TERRAILLOT ID
Date : 2026.07.15
12:29:50 +02'00'

Le directeur général