

**DÉCISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Préfecture des Yvelines**  
**pour le bien situé 5 Rue de Fonton à L'Etang-la-Ville (78)**  
**cadastré section AL n°31**

N°2400114

Réf. DIA n°07822424E0014

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2009, modifié le 20 septembre 2016 et le 30 mars 2017 et révisé le 25 juin 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCVa du PLU, correspondant au cœur de ville historique et fonctionnel où on y retrouve un bâti de bourg traditionnel ainsi que quelques maisons remarquables et des constructions plus récentes,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2023-12-28-00017 du 28 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2020-2022 sur la commune de L'Etang-la-Ville et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 octobre 2017 n°60-17 du Conseil municipal de la ville de L'Etang-la-Ville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 19 février 2018 entre la ville et l'EPFIF, prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n°B22-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 septembre 2022 n°20220927-056 du Conseil municipal de la ville de L'Etang-la-Ville approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue le 21 novembre 2022 entre la ville et l'EPFIF

Vu la délibération du 10 juillet 2023 n°B23-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 octobre 2023 n°20231017-054 du Conseil municipal de la ville de L'Etang-la-Ville approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville de L'Etang-la-Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière conclue le 11 décembre 2023 entre la ville et l'EPFIF

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Viviane TACNET-REFFAY, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 mars 2024 en mairie de L'Etang-la-Ville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à L'Etang-la-Ville au 5 Rue de Fonton, cadastré section AL n°31, et libre de toute occupation, moyennant le prix de trois cent quatre-vingt-quinze mille euros (395 000 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de douze mille euros toutes taxes comprises (12 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2024-05-13-00002 du 13 mai 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 19 mars 2024 en mairie de L'Etang-la-Ville, portant sur le bien situé 5 Rue de Fonton à L'Etang-la-Ville, cadastré section AL n°31,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus le 14 mai 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires le 15 mai 2024,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du bien le 29 mai 2024,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser une opération 100% sociale d'environ 3 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mai 2024.

**Considérant :**

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant l'arrêté préfectoral n°78-2023-12-28-00017 du 28 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période 2020-2022 pour la commune de L'Etang-la-Ville,

Considérant les objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le PLU de la commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCVa au PLU correspondant au cœur de ville historique et fonctionnel,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant qu'il est possible de réaliser sur le secteur dit « Rue Fonton » une opération de logement 100% sociale d'environ 3 logements sociaux,

Considérant que la production de logements sociaux dans ce périmètre, compte tenu des besoins de la commune de L'Etang-la-Ville en la matière, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération de logement 100% sociale nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPFIF est par ailleurs habilité à acquérir ce bien par exercice du droit de préemption ou par expropriation le cas échéant,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est indispensable et stratégique pour permettre la réalisation de cette opération 100% sociale.

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 5 Rue de Fonton à L'Etang-la-Ville, cadastré AL n°31, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de trois cent soixante-dix-huit mille euros (378 000 €) en ce non compris une commission d'agence de douze mille euros toutes taxes comprises (12 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant 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'EPFIF 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 d'intention d'aliéner, 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 d'intention d'aliéner.

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 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Viviane TACNET-REFFAY 54 avenue du Maréchal Foch à CHATOU (78400), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de L'Etang-la-Ville.

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie 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 en 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le directeur général