

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la
COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE
pour le bien
situé 1651 Route de Quarante Sous, à Orgeval (78630)
cadastré AA 105**

N° 2400201

Réf. DIA : 78466 24 0059

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 décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 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 toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune d'Orgeval, n°CC82020 2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Madame la présidente de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, délibération n° 2020_11_19_22, en date du 19 novembre 2020 ;

Vu la décision de Madame la présidente de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA N°78466 24 0059, décision n°2024-570 du 11 septembre 2024 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Orgeval ;

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 Urbaine Grand Paris Seine et Oise et la commune d'Orgeval, signée en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maitre Anabelle MARIE, notaire
- reçue à la mairie d'Orgeval le 1er août 2024
- portant sur le bien situé 1651 Route de Quarante Sous, 78630 Orgeval soit sur la parcelle cadastrée AA105 correspondant à un bien vendu libre
- pour un montant de DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE euros (2 700 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CENT TRENTE DEUX MILLE euros (132 000 €)

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UEm du PLUI destinée aux zones d'activités mixtes ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 30 septembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 8 octobre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 30 septembre 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 8 octobre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 17 octobre 2024 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé dans un périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, qui a déjà réalisé plusieurs actions et acquisitions foncières sur le secteur des 40 Sous d'Orgeval. Il est prévu à terme la réalisation d'une opération immobilière visant la requalification urbaine de ce périmètre.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien concerné entre dans le périmètre du projet de requalification et recyclage foncier sur le secteur de la zone des 40 Sous d'Orgeval, projet d'intérêt communautaire, porté par les collectivités locales. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, s'est rendu propriétaire d'un tènement foncier majeur, et a, parallèlement, réalisé une opération de déconstruction sur une friche industrielle, située à proximité immédiate du bien concerné. Le projet de requalification dans son ensemble nécessite une maîtrise foncière complète du périmètre de projet.

Il est prévu à terme la réalisation d'une opération d'aménagement, comprenant, des logements, dont une moitié de logement locatifs sociaux, des commerces, ainsi qu'un équipement public à vocation scolaire. Cette opération permettra à la commune d'Orgeval de répondre, notamment, aux objectifs fixés par la loi SRU en termes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :**Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 1651 Route de Quarante Sous, cadastrée section AA 105, à Orgeval (78630)
Soit au prix de DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (2 700 000 €)
en ce non compris la commission d'agence d'un montant de CENT TRENTE DEUX MILLE euros (132 000 €) à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.
Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 DIA, 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 et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner 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 Directeur général