

Conseil d'administration A23-1

du 8 mars 2023

Délibération n° A23-1-4bis

Objet : Décision de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard

Le Conseil d'Administration,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les R.112-4, R.112-6 et R.112-7 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants s'agissant des Etablissements Publics Fonciers de l'Etat ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 741-1 et L.741-2 relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) ;

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;

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

Vu le décret n°2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et chargeant l'EPFIF de conduire cette opération ;

Vu la convention signée le 13 décembre 2019 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'ORCOD IN du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie ;

Vu le protocole de préfiguration du renouvellement urbain du Mantois signé le 22 mars 2017 ;

Vu la convention pluriannuelle communautaire conclue avec l'ANRU le 10 décembre 2020 ;

Vu la délibération n°CC_2021-03-25_03 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine (CU) Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O) en date du 25 mars 2021 engageant la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du Val Fourré à Mantes-la-Jolie au sein duquel se situe l'ORCOD-IN ;

Vu la délibération n°CC_2021-12-16_24 du Conseil Communautaire de la CU GPS&O du 16 décembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie au sein duquel se situe l'ORCOD-IN ;

Vu la délibération n°A21-3-6-1 du Conseil d'Administration de l'EPFIF en date du 26 novembre 2021 fixant les objectifs et modalités de la concertation préalable relative au projet d'aménagement des Dalles centrales, au sein de l'ORCOD-IN du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, ouverte du 20 décembre 2021 au 16 février 2022, a été réalisée dans le respect des objectifs et des modalités définies en Conseil d'administration ;

Vu la décision du Directeur Général de l'EPFIF n°2022-07 du 9 février 2022 de clôturer la concertation à la date du 16 février 2022 ;

Vu la délibération n°A22-1-4.4 en date du 9 mars 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale n°2021-137 en date du 13 janvier 2022 sur l'étude d'impact du NPNRU du quartier prioritaire du Val Fourré à Mantes-la-Jolie ;

Vu l'avis du conseil municipal de la commune de Mantes-la-Jolie en date du 13 février 2023 sur le projet de dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique annexé à la présente délibération ;

Considérant que le quartier du Val Fourré fait partie des quatre projets dit « d'intérêt national » (PRIN) retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O), dont la Convention cadre communautaire a été signée le 10 décembre 2020. Cet engagement partenarial a été formalisé par la signature d'une convention de quartier du Val Fourré le 3 mars 2022 ;

Considérant les objectifs fixés dans ces documents :

- Renforcer les liens entre le(s) quartier(s) et la ville,
- Compléter la structure d'espaces publics et révéler les usages,
- Créer un environnement urbain qualitatif et attractif pour une offre de logements diversifiée,

- Résidentialiser et réhabiliter le parc résidentiel au service de la vie quotidienne,
- Valoriser l'offre commerciale du Val Fourré,
- Rendre lisible le rayonnement des équipements publics.

Considérant que la reconfiguration du quartier du Val Fourré est gouvernée par trois idées fortes :

- Structurer et animer le quartier par les équipements et les espaces publics ;
- Transformer le cœur du Val Fourré en une centralité rayonnante ;
- Améliorer la qualité résidentielle des quartiers en valorisant leurs atouts paysagers et environnementaux ;

Considérant que l'îlot Ronsard comprend trois tours de logements rencontrant des difficultés de gestion, enserrant un parking résidentiel privé en grande partie condamné pour raisons de sécurité, que l'espace sur cette dalle est enclavé et peu sécurisant, avec quelques commerces, dont plusieurs sont fermés.

Considérant que cette situation urbaine a conduit les pouvoirs publics à privilégier le projet de démolition des tours locatives sociales Mercure et Pluton, par le bailleur social CDCH ;

Considérant que la tour Jupiter comportant seulement 15% de propriétaires occupants, présente des problématiques importantes d'habitat indigne et de surpeuplement ou suroccupation, que les dispositifs d'accompagnement mis en place par le passé pour cette copropriété dégradée (plan de sauvegarde et OPAH-RU) n'ont pas permis d'assainir sa situation financière ;

Considérant les objectifs particuliers du projet à l'échelle de l'îlot Ronsard :

- Conforter la vocation résidentielle de l'îlot à travers la reconstruction d'environ 200 logements, dont la moitié en locatifs sociaux et la moitié en diversification ;
- Renouveler son attractivité en créant les conditions nécessaires à l'accueil de nouveaux résidents par une transformation profonde de son environnement, avec la construction de petits collectifs et en prévoyant un accès retrouvé à la pleine terre permettant la végétalisation des emprises ;
- Désenclaver ce secteur en prévoyant un nouveau maillage viaire Est-Ouest pour reconnecter les secteurs résidentiels à la centralité commerciale, et revaloriser le mail Lopez, qui retrouvera un rôle d'axe végétal structurant pour le quartier ;
- Répondre aux besoins de stationnements en prévoyant des solutions de stationnement résidentiels intégrés à chacun des programmes.

Considérant la nécessité d'acquérir certains biens immobiliers pour mettre en œuvre le projet ;

Vu le rapport de présentation au conseil et après avoir entendu l'exposé du Directeur général ;

DECIDE

Article 1 : d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie ;

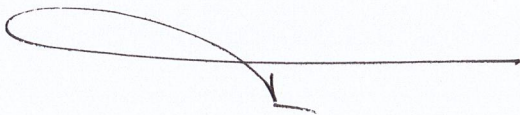
Article 2 : d'autoriser le Directeur général à solliciter auprès du Préfet de Département l'ouverture de l'enquête publique correspondante ;

Article 3 : d'autoriser le Directeur général à solliciter du Préfet de Département, au terme de l'enquête précitée, la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au profit dudit Etablissement ;

Article 4 : d'autoriser le Directeur général à signer les actes amiables susceptibles d'intervenir au cours de la procédure avec les propriétaires et locataires concernés sur les bases fixées par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

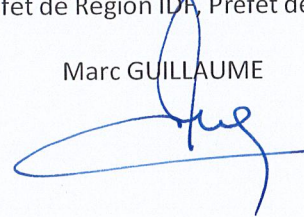
Le Président de L'EPFIF

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



Le Préfet de Région IDF, Préfet de Paris

Marc GUILLAUME



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le

10 MARS 2023

Le Préfet de la région d'Île-de-France,
Préfet de Paris

à

Monsieur le Président du Conseil d'administration
De l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France

A l'attention de Séverine CHEVIN HAMEL

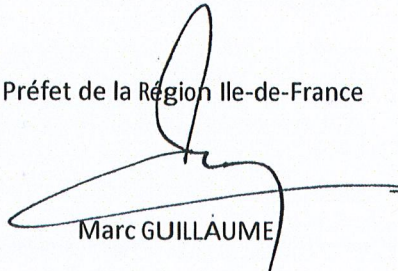
**Objet : Délibérations numéros A23-1-1 / A23-1-2 / A23-1-3 / A23-1-4 / A23-1-4BIS / A23-1-5 /
A23-1-6 / A23-1-7 / A23-1-8 du Conseil d'administration du 8 mars 2023.**

PJ : 9 délibérations

Vous m'avez adressé, pour approbation, les délibérations de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, visées en objet, adoptées lors du CA du 8 mars 2023.

Vous voudrez bien trouver ci-joint, en retour, un exemplaire de chacun de ces documents que j'ai approuvés ce jour.

Le Préfet de la Région Île-de-France



Marc GUILLAUME