

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise
pour le bien sis 1 rue de Belfort, section AI 156
sur la commune de Mantes-La-Jolie (78200)**

N° 2200110

Réf. DIA n° 2022-DIA 81

Le Directeur Général adjoint,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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. 312-4 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 lui 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 urbain en date du 13 décembre 2000, et notamment son article 55,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,



Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise le 16 janvier 2020,

Vu le classement du bien en zone UBb du PLU, à vocation urbaine destinée à l'habitat,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier D'Ile de France du 24 mars 2021,

Vu la délibération 2020-02-06_36 du Conseil communautaire du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption dans les zones U et AU du PLUI, à l'exception des périmètres de ZAD et des périmètres de droit de préemption urbain renforcés en vigueur,

Vu la délibération 2021-02-11_05 du Conseil Communautaire du 11 février 2021 décidant de créer une zone d'aménagement différée sur le secteur du pôle Gare Eole de Mantes la Jolie,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 6 mars 2017 entre la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines et l'EPF Ile-de-France, renouvelée par avenant en date du 24 décembre 2021, dont le terme est le 31 décembre 2025, délimitant les périmètres des neufs futures gares EOLE, dont celui de la gare de Mantes-la-Jolie, et précisant l'objectif de réalisation de projets urbains sur ces secteurs de gare et définissant une enveloppe financière de 20 millions d'euros, en faveur de la veille et de l'anticipation foncière autour des futures gares Eole,

Vu la délibération n° 2017_09_28_13 du conseil communautaire du 28 septembre 2017 déclarant le quartier de gare de Mantes-la-Jolie comme d'intérêt communautaire,

Vu l'étude urbaine du cabinet ANMA pilotée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise sur le secteur du quartier de la Gare de Mantes-la-Jolie, le plan-guide et les ilots mutables définis au sein de l'étude urbaine, et notamment l'ilot B2 au sein duquel se situe la parcelle objet de la DIA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 février 2022 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, de céder le bien situé à Mantes-la-Jolie 1 rue de Belfort, cadastré à Mantes-la-Jolie section AI 156, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €),

Vu les délibérations 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 et 2020_07_17_6 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 17 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision N°DEC2022_216 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 28 avril 2022 portant délégation l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,



Vu la décision 2022-34 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général d'exercer le droit de préemption et de priorité,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 1^{er} avril 2022 et la réception des pièces le 6 avril 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPF dans le périmètre d'intérêt communautaire de la Gare de Mantes-la-Jolie,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 avril 2022,

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 le plan de zonage et le règlement du PLUI approuvé le 16 janvier 2020 classant la parcelle précitée en zone UBb, à vocation urbaine destinée à l'habitat,

Considérant l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Gare de Mantes au sein du PLUI, qui mentionne un objectif d'intensification urbaine du périmètre Gare,

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 objectifs prioritaires à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Département des Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser dans le secteur de Mantes-la-Jolie, où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de recomposition urbaine du quartier de gare,

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

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'objectif de réalisation de l'opération d'aménagement du pôle Gare Eole et la réalisation de logements sur la parcelle objet de la Déclaration d'intention d'aliéner,
Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir la réalisation d'une opération de recomposition et renouvellement urbain du quartier de la Gare de Mantes-la-Jolie et la réalisation de logements présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,



Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPF dans le périmètre d'intérêt communautaire de la Gare de Mantes-la-Jolie,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de recomposition urbaine du quartier de la Gare de Mantes-la-Jolie,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 1 rue de Belfort à Mantes la Jolie cadastré section AI 156, au prix de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 6 avril 2022.

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 de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Jean-Baptiste DUBOIS, notaire, 19 avenue du Président Franklin Roosevelt, 78200 Mantes-la-Jolie, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Au locataire.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Mantes la Jolie.



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

Pour le directeur général et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint

Michel GERIN

