

## DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain  
par délégation de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise  
pour le bien sis 20 avenue de la division Leclerc cadastré section AI 167  
sur la commune de Mantes-La-Jolie (78)**

**N° 2300203**

Réf. DIA n 78 361 23 00244

**Le Directeur Général,**

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 Cr 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 29 juin 2023 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, de céder le bien situé à Mantes-la-Jolie 20 avenue de la Division Leclerc, cadastré à Mantes-la-Jolie section AI 167, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €), en ce non compris la commission d'agence de 21 600 € à la charge de l'acquéreur,

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°DEC2023\_586 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 22/09/2023 portant délégation à l'EPFIF de 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite en date du 14 août 2023, la réception des pièces le 23 août 2023 et la visite effectuée le 30 août 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 septembre 2023,

**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, notamment sur l'ilot de la rue des Crosnières, au 26, 28 de la division Leclerc et 11 rue des Crosnières,

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,

5

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien situé 20 avenue de la division Leclerc à Mantes-la-Jolie, cadastré AI n° 167, au prix de DEUX CENT SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (263 000 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de VINGT ET UN MILLE SIX CENT EUROS (21 600 €) 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 susvisé, 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Anne-Sophie GOUX, 19 avenue du Président Franklin Roosevelt, 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 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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles.

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,