

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise pour le bien sis 18 place du marché au Blé et 21 rue Gâte Vigne, parcelle cadastrée AH 166, sur la commune de Mantes-La-Jolie (78)

N° 2400102

Réf. DIA n°78361 24 073

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 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 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 UAa du PLU, correspondant à une zone à vocation urbaine destinée à l'habitat,

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 2020-02_06_36 du Conseil communautaire du 6 février 2020 maintenant les périmètres de droit de préemption urbain renforcés en vigueur,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Mantes la Jolie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 septembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Mantes la Jolie approuvant la convention entre la Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la Commune de Mantes la Jolie et l'EPF Ile-de-France, modifiée par avenant n°1 en date du 24 juillet 2020 et par avenant n° 2 en date du 10 décembre 2021 dont le terme est le 30 juin 2025, délimitant le périmètre de veille foncière dénommé « centre-ville »,

Vu l'opération de revitalisation du territoire du centre-ville de Mantes la Jolie (ORT) et le volet habitat du programme action Cœur de Ville,

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 04 mars 2024 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien cadastré à Mantes-la-Jolie section AH 166, situé 18 place du marché au Blé et 21 rue Gâte Vigne, moyennant le prix de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610 000€),

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° DEC2024_255 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 17 avril 2024, portant délégation ponctuelle à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Mantes-la-Jolie section AH 166, situé 18 place du marché au Blé et 21 rue Gâte Vigne, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 04 mars 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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 demande de pièces complémentaires et de visite en date du 29 avril 2024, la réception des pièces le 15 mai 2024 et l'absence de réponse quant à la visite du bien,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 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 le plan de zonage et le règlement du PLUI approuvé le 16 janvier 2020 classant la parcelle précitée en zone UAa, à vocation urbaine destinée à l'habitat,

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,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la Commune de Mantes la Jolie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser environ 180 logements neufs et réhabiliter environ 440 logements dont 200 logements vacants dans le secteur de veille foncière « centre-ville »,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le secteur de veille foncière « centre-ville » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant l'opération de revitalisation du territoire de Mantes la Jolie et le programme d'amélioration de l'habitat visant à réhabiliter les logements dégradés et mobiliser les logements vacants,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendent à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et à la sauvegarde, la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'objectif de réhabilitation de l'immeuble et de mobilisation des logements vacants sur la parcelle objet de la Déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis 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 que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la mise en œuvre de la politique de l'amélioration de l'habitat et de l'opération de revitalisation du territoire du centre-ville ancien de Mantes la Jolie,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 18 place du marché au Blé et 21 rue Gâte Vigne à Mantes-la-Jolie cadastré AH n°166 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €).

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 15 mai 2024.

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 de Commissaire de Justice :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au notaire
- A l'acquéreur évincé

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,