

24 JUL. 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise
pour le bien sis 10 rue Planty cadastré section AI 236
sur la commune de Mantes-La-Jolie (78)**

N° 2000110

Réf. DIA n° 2020-78361V1614

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

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 15 septembre 2016,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, et notamment son article 55,

Vu la loi numéro 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 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 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, dont le terme est le 31 décembre 2021, 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 l'étude urbaine du cabinet VEA sur le secteur du quartier de la Gare de Mantes-la-Jolie et notamment le diagnostic prospectif présentant les enjeux et premières pistes de scénarios fonctionnels et programmatiques de juin 2017,

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 la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Giobbini-Fourreau, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 avril 2020 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame Muriel Peru, de céder le bien cadastré à Mantes-la-Jolie section AI 236, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de 11 000 € à la charge du vendeur,

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

Vu la délibération 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 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° DEC2020_567 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 9 juillet 2020, portant délégation 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 AI 236, 10 rue Planty, appartenant Madame Muriel PERU, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 15 avril 2020,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 10 juillet 2020 et la réception des pièces le 22 juillet 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 juin 2020,

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,

5

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 que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, 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 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 10 rue Planty à Mantes-la-Jolie, cadastré AI n° 236, soit au prix de DEUX CENT DIX – HUIT MILLE EUROS (218 000 €) en ce compris la commission d'agence de 11 000 € à la charge du vendeur,

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

5

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 à la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public 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 de vente devra être payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Madame Muriel PERU, 7 BL AL QODS EX Allée Zaida 20150 CASABLANCA MAROC, en tant que propriétaire,
- Monsieur et Madame Samuel MOUILA, 61 boulevard national 92250 LA GARENNE COLOMBES, en tant qu'acquéreurs évincés
- Maître Giobbini-Fourreau, 8 rue Lafarge 78520 LIMAY, en tant que notaire,

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, le

23 JUIL. 2020

Pour le Directeur Général
Gilles BOUVELOT

