

29 JUL. 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION N°2000113
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la communauté urbaine Grand Paris Seine
et Oise, pour le bien situé 4, rue Pierre Ronsard
cadastré section AR 1310

Réf. DIA n° 78361 20 00185

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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

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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le décret en Conseil d'Etat n° 2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie et désignant l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) pour assurer la conduite de cette opération,

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. : 01 40 78 90 90/ Fax : 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Nat751E

Vu la délibération du 20 mars 2006 du Conseil municipal de Mantes-la-Jolie, approuvant le Plan local d'urbanisme et instaurant un droit de préemption urbain renforcé dans les zones classées U et AU,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L741-1 du CCH signée le 13 décembre 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Céline JARROSSAY, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 mai 2020 en Mairie de Mantes La Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention de monsieur Alexandru CUCEREANU de céder son bien libre de toute occupation.

L'ensemble immobilier au sein duquel se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouve à Mantes La Jolie (78200) au 4, rue Pierre Ronsard, et a pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	1310	4 Rue Pierre Ronsard	00 ha 05 a 06 ca
		TOTAL	00 ha 05 a 06 ca

La déclaration d'intention d'aliéner portant sur la cession :

- du **lot numéro 76** constituant un lot d'habitation ;
- du **lot numéro 181** constituant une cave.

Le bien est cédé moyennant le prix de quarante mille euros (40 000 €) en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de cinq mille euros (5000€) et en l'état libre de toute occupation.

Vu la délibération du 24 mars 2016 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise portant confirmation des périmètres de droit de préemption urbain préalablement instaurés par les communes membres de la Communauté urbaine, et portant délégation générale de compétence au Président de la Communauté urbaine en matière de droit de préemption,

Vu la délibération du 27 juin 2019 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvant le projet de décret d'ORCOD d'intérêt national, confirmant le droit de préemption urbain renforcé existant sur le quartier du « Val Fourré », et sa délégation future à l'Etablissement public foncier d'Ile de France, dans le périmètre de l'ORCOD avec diagnostic hygiène obligatoire,

Vu la délibération du 6 février 2020 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise confirmant la délégation de ce droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées de Mantes La Jolie,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

 2/4

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 délégrant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjoins,

Vu la décision n°2020-36 en date du 23 juillet 2020 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général d'exercer le droit de préemption et de priorité,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 17 juin 2020 et reçues le 27 juin 2020.

Vu la demande de visite effectuée le 17 juin 2020 et réalisée le 03 juillet 2020.

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 juin 2020.

Considérant :

Considérant qu'au sein du périmètre de l'ORCOD-IN du Val Fourré, l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable, en vue d'assurer la requalification de ces copropriétés, déclarée d'intérêt national,

Considérant en effet que ce portage s'inscrit dans la stratégie globale d'intervention publique dans le « Val Fourré », définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics susvisée et prévoyant plusieurs volets :

«

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, et portage de lots de copropriété) en vue d'accompagner le redressement et la transformation des copropriétés ;
- Un dispositif de relogement et d'accompagnement social des occupants selon les besoins ;
- La mise en œuvre des dispositifs d'habitat privé (plans de sauvegarde, POPAC) pour accompagner les copropriétés ;
- La mobilisation des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'action ou d'opérations d'aménagement »

Considérant que la mise en œuvre de l'ensemble de ces volets conditionne la réussite de l'opération de requalification des copropriétés du « Val Fourré »,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans ce périmètre, et que sa préemption est dès lors indispensable pour permettre la réalisation du projet d'aménagement avec le redressement des copropriétés tel que présenté ci-avant,

Décide :

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix et conditions de la DIA soit :



- moyennant le prix de quarante mille euros (40 000 €) en ce non compris la commission d'agence au frais de l'acquéreur d'un montant de cinq mille euros (5000€),

Ce prix s'entendant en l'état libre de toute d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes.

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 à compter 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 l'attention :

- du propriétaire vendeur, M. Alexandru CUCERANU, résident à Mantes la Jolie, 78200, 4 rue Pierre de Ronsard
- du notaire et mandataire du propriétaire vendeur, Maître Céline JARROSSAY, office notarial Mantes en Yvelines Notaires, 19 avenue du Président Franklin Roosevelt, BP 81427, 78200 Mantes-la-Jolie
- De l'acquéreur évincé, Monsieur et Madame Rachid RAFFI, résident à COURBEVOIE, 92400, 190 bd Saint-Denis.

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'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.

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 27 juillet 2020



Le Directeur Général Adjoint,
Michel GERIN