

19 AOUT 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 39 et 41 boulevard du Maréchal Juin cadastré section AI 109 et
AI 110 sur la commune de Mantes-La-Jolie (78)**

N° 2000123

Réf. DIA n° 7831-20-159 - 2020-78V2014

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 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 29 décembre 2017 entre la Commune de Mantes la Jolie et l'EPF Ile-de-France, modifiée par avenant en date du 24 Juillet 2020 dont le terme est le 30 juin 2025, délimitant le périmètre de veille foncière dénommé « Roosevelt »,

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 HASSANI JULIEN SAINT-AMAND, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 avril 2020 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention des consorts Plard, de céder le bien cadastré à Mantes-la-Jolie section AI 109 et 110, libre, moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500 €) à la charge de l'acquéreur.

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 12 quater,

Vu la délibération 2020_07_17_06 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° DEC2020_582 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 28 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 109 et 110, 39 et 41 boulevard du Maréchal Juin, appartenant aux consorts Plard, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 29 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 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2020-36 du 23 juillet 2020 du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, du 27 juillet 2020 au 21 août 2020,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 20 juillet 2020 et la réception des pièces le 22 juillet 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 août 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,



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 de densification du périmètre où se situe le bien objet de la DIA,

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 Commune de Mantes la Jolie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser dans le secteur Roosevelt, où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de recomposition urbaine,

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 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 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 :

De proposer d'acquérir le bien situé 39 et 41 boulevard du Marechal Juin à Mantes-la-Jolie, cadastré AI n° 109 et AI 110, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE-CENT-VINGT-MILLE EUROS (420 000 €), en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant pour un bien libre.



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 :

- Monsieur Gilbert Plard, 2 rue Henri Rivière, 78200 Mantes la Jolie, en tant que propriétaire
- Monsieur Denis Plard, Le Tannet, 50240 Saint James, en tant que propriétaire,
- Madame Marie-Xavière Plard, 48 rue de Moscou 75008 Paris, en tant que propriétaire
- Maître Hassani-Julien Saint Amand, 19-21 rue de la Gare 78570 Andrésy, en tant que notaire
- La SAS LIVINX, 1 avenue de la Cristallerie 92310 Sèvres, en tant qu'acquéreur

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

19 AOUT 2020


Michel GERIN

Directeur Général Adjoint.

