

DECISION N°2100140
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, AR 546, AR 557

Réf. DIA n°78361 21 00165

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 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 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,

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 – Naf 8413Z

h

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,

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 24 mars 2021,

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L741-1 du CCH signée le 10 mars 2020,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître THIBAUT, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 mars 2020 en Mairie de Mantes La Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien libre de toute occupation sis au 4 rue Pierre de Ronsard (appartement et cave) et 4 rue Pierre de Ronsard (garage) sans numéro.

Les ensembles immobiliers au sein desquels se situent les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouve à Mantes La Jolie (78200) au sein de la copropriété Tour Jupiter située 4 rue Pierre de Ronsard (appartement et cave) numéros 52 et 157 et l'immeuble à usage de garage, commerces et bureaux « GCB » situé rue Pierre de Ronsard (garage) numéro 219 et ont pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, à savoir :

Première copropriété, « Tour JUPITER » :

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

Seconde copropriété Garage Bureau Commerce, « GBC » :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	546	4 Rue Pierre Ronsard	00 ha 53 a 72 ca
AR	557	4 Rue Pierre Ronsard	00 ha 00 a 18 ca
TOTAL			00 ha 53 a 90 ca

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

Première copropriété, Tour JUPITER :

- du **lot numéro 52** constituant un lot d'habitation ;
- du **lot numéro 157** constituant une cave.

Seconde copropriété, GBC :

- du **lot numéro 219** constituant un garage.

Le bien d'une superficie de 32.52m² est cédé moyennant le prix de cinquante-neuf mille dix euros (59 010€), en l'état libre de toute occupation, en sus d'une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de quatre mille neuf cents quatre-vingt-dix-neuf euros TTC (4 990 €).

h

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,

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

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 27 avril 2021 et reçues le 18 mai 2021,

Vu la visite du bien réalisée le 25 février 2021 à la demande du vendeur dans le cadre d'une acquisition amiable,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 avril 2021.

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 nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'aménagement,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens situés 4 rue Pierre de Ronsard à Mantes-la-Jolie tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TRENTE NEUF MILLE EUROS (39 000 €), ainsi qu'en sus une commission d'agence de QUATRE MILLE NEUF CENTS QUATRE VINGT DIX EUROS (4 990€) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien cédé libre, tel que précisé dans la DIA et ses annexes.

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France 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, auquel cas l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira 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.

Le décompte de ce délai doit être effectué en tenant compte des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à l'épidémie de covid-19.

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,
- du notaire et mandataire du propriétaire,
- de 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.

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 20 mai 2021

Le Directeur Général,
Gilles BOUVELOT

