

DECISION N°2200060
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise
pour le bien situé à Mantes-la-Jolie 1 rue Charles Foucault

Réf. DIA n° 78361 21 00712

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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L741-1 et L741-2,

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



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

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 31 décembre 2021 en Mairie de Mantes La Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien sis à Mantes-la-Jolie au 1 rue Charles de Foucault.

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 sein de la copropriété dites des « EXPLORATEURS » située à Mantes-la-Jolie au 1 rue Charles Foucault, et ayant pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre, à savoir :

Copropriété :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	107	12 rue Charles Foucault	00ha 04a 31ca
AR	109	1 rue Charles Foucault	00ha 08a 31ca
AR	110	5 rue Jacques Cartier	00ha 06a 87ca
AR	111	1 rue Christophe Colomb	00ha 06a 87ca
AR	112	2 allée Fernand Cortez	00ha 04a 60ca
AR	113	2 rue Jean-Baptiste Charcot	00ha 09a 60ca
AR	114	1 allée Fernand Cortez	00ha 04a 60ca
AR	115	2 impasse Robert Surcouf	00ha 09a 60ca
AR	116	9 rue Savorgnan de Brazza	00ha 06a 87ca
AR	1548	2 rue Charles Foucault	00ha 08a 02ca
AR	1549	1 rue Savorgnan de Brazza	00ha 05a 03ca
AR	1656	1 rue Savorgnan de Brazza	00ha 00a 79ca
TOTAL			01ha 75a 47ca

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

Du lot numéro 101 constituant une cave ;

Du lot numéro 132 constituant un lot d'habitation.

Le bien, d'une superficie de 85,43 m² pour ce qui concerne le lot d'habitation, est cédé moyennant le prix de quatre-vingt-dix mille euros (90 000€) net vendeur, hors taxes, hors droits, déclaré occupé par un locataire,

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 adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, 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 et de visite effectuée le 19 janvier 2022, la réception desdites pièces en date du 20 janvier 2022, et la visite effectuée en date du 27 janvier 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 février 2022,

Considérant que le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par 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,

Considérant qu'au sein de ce périmètre 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,

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 ou la transformation de ces copropriétés,

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 »,

Décide :

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, et d'acquérir le bien aux conditions de la DIA, soit moyennant le prix de quatre-vingt-dix-mille euros (90 000€) net vendeur, hors taxes, hors droits,

Ce prix s'entendant d'un bien cédé occupé.



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,
- 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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si nous demeurez dans les 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, le 22 février 2022

Le Directeur Général,
Gilles BOUVELOT

