

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Communauté Urbaine de**  
**Grand Paris Seine & Oise**  
**pour le bien situé 28 rue Porte aux Saints**  
**cadastré section AB n° 324 sur la commune de**  
**Mantes-la-Jolie (78)**

N°2200324

Réf. DIA n° 78361 22 436

**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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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 la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise le 16 janvier 2020, et son projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

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 le classement du bien en zone UAa du PLUI, à vocation urbaine destinée à l'habitat,

Vu la convention cadre pluriannuelle d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 11 février 2021 définissant un périmètre ORT sur la Commune de Mantes la Jolie,

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 délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Mantes la Jolie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 septembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Mantes la Jolie approuvant la convention entre la Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 n°1 en date du 24 juillet 2020 et par avenant n° 2 en date du 10 décembre 2021 dont le terme est le 30 juin 2025, délimitant le périmètre de veille foncière dénommé « centre-ville »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 septembre 2022 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Mantes-la-Jolie section AB 324, 28 rue Portes aux Saints, moyennant le prix de DEUX-CENT-TRENTE-MILLE EUROS (230 000 €),

Vu les délibérations 2016\_02\_09\_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 et 2020\_07\_17\_6 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° DEC2022-651 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 7 décembre 2022, 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 AB 324, 28 rue Portes aux Saints, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 23 septembre 2022,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires adressée et la réception des pièces le 17 novembre 2022 par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet Dominique Hertzenberger Architecture sur l'îlot situé entre les rues Portes aux Saint, Armand Cassan, Tellerie, et Nonains, comprenant la parcelle objet de la DIA,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « centre-ville » par l'EPF et la Ville en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale en date du 27 octobre 2022,

**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 UAa, 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 24 mars 2021, 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 environ 180 logements neufs et réhabiliter environ 440 logements dans le secteur de veille foncière « centre-ville »,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le secteur de veille foncière « centre-ville » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé au sein du périmètre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) dont l'objet est notamment de rénover l'habitat dégradé, de restructurer l'habitat insalubre et de produire de nouveaux logements,

Considérant que l'îlot situé entre les rues Portes aux Saint, Armand Cassan, Tellerie, et Nonains, comprenant la parcelle objet de la DIA, est défini au sein du programme action cœur de ville comme un îlot à enjeu de restructuration urbaine,

Considérant que ces actions d'aménagement pour le renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'objectif de réalisation de logements, d'aménagement et de renouvellement urbain sur l'îlot situé entre les rues Portes aux Saint, Armand Cassan, Tellerie, et Nonains, et notamment sur la parcelle objet de la Déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que l'atteinte des objectifs poursuivis à savoir la réalisation d'une opération de recomposition et renouvellement urbain et la construction 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 la Ville de Mantes la Jolie dans le périmètre « centre-ville », à proximité du bien objet de la DIA, notamment au 11 et 13 rue Tellerie,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de logements, d'aménagement et de renouvellement urbain sur l'îlot situé entre les rues Portes aux Saint, Armand Cassan, Tellerie, et Nonains,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 28 rue Portes aux Saints à Mantes la Jolie cadastré AB n°324, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQUANTE-TROIS -MILLE EUROS (53 000 €).

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

**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 susvisés, 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Lefevre, 18 rue du Chanoine Boulogne à Saint-André-de-l'Eure en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner,

**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 vous demeurez en 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 9 décembre 2022

  
**Gilles BOUVELOT**  
**Directeur Général**