

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Mantes-la-Jolie
pour le bien situé 9 rue Edouard Vaillant
cadastré section AO n°694p (lot B)

N° 2300084
Réf. DIA n° 78361 23 033

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,

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

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise le 16 janvier 2020,

Vu le classement du bien en zone UBb du PLUI, correspondant à une zone de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux ayant vocation à être confortés dans une organisation urbaine de faubourg.

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 délibération 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 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 délibération 2016_03_24_35 du Conseil Communautaire du 24 mars 2016 confirmant le périmètre du droit de préemption urbain 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°B17-5-11 du Conseil d'administration 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 cadre entre la ville 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 et son premier avenant délimitant le périmètre Maréchal Juin précisant l'objectif de réalisation d'environ 250 logements sur ce secteur.

Vu les deux avenants en date du 24 juillet 2020 et 10 décembre 2021 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la demande d'acquisition (DA) établie par Maître Sylvain LEFEBVRE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 janvier 2023 en mairie de Mantes-la-Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Mantes-la-Jolie – 9 rue Edouard Vaillant, cadastré section AO n° 694p (lot B de la division à intervenir), occupé via un bail commercial, moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €),

Vu la décision n° DEC2023_269 du Président de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, en date du 29 mars 2023, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la demande d'acquisition susvisée,

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 reçue le 18 mars 2023 et la réception des pièces le 22 mars 2023

Vu l'étude de faisabilité réalisée le 15 octobre 2021 par Les Résidences Yvelines Essonne sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la Demande d'acquisition susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération d'environ 250 logements,

Vu les acquisitions des parcelles AO0029, AO0030, AO0031, AO0034, AO0450p, AO0451 déjà réalisées dans le secteur Maréchal Juin par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 2 mars 2023,

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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 classant la parcelle précitée en zone UBb au PLUi à vocation d'une zone de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux ayant vocation à être conforté dans une organisation urbaine de faubourg.

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 objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Mantes-la-Jolie et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Maréchal Juin », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération d'environ 250 logements,

Considérant que le bien objet de la demande d'acquisition est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

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

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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Maréchal Juin et notamment les acquisitions des biens sis boulevard Maréchal Juin démontrent la réalité du projet,

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 demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération de logements sur le secteur Maréchal Juin,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 9 rue Edouard Vaillant à Mantes la Jolie, cadastré AO n°694p (lot B de la division à intervenir), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €).

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 sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au(x) locataire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Sylvain LEFEBVRE, 8 rue Lafarge à Limay, notaire en tant que mandataire de la vente,



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'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 14 avril 2023,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général