

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise
pour le bien
54-56 rue Porte aux Saints à Mantes-la-Jolie
cadastré section AB n°0581**

N° 2500115

Réf. DIA : 78361 25 119

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption urbain et de préemption urbain renforcé du 6 février 2020 n° CC_2020-02-06_36 ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien du 20 janvier 2022 n° CC_2022-01-20_05

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée du 10 juillet 2025 n° DEC2025_230

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Mantes-la-Jolie ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n°CC_19_02_14_14 du 14 février 2019, prolongé de deux ans supplémentaires par délibération n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Mantes-la-Jolie le 25 juin 2025 .

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Me Jean-Baptiste DUBOIS notaire
- reçue à la mairie de Mantes-la-Jolie le 23 avril 2025
- portant sur le bien situé 54-56 rue Porte aux Saints soit sur la parcelle cadastrée section AB n°0581 correspondant à un immeuble mixte à usage commercial et d'habitation partiellement occupé
- pour un montant de trois cent quinze mille euros (315 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de treize mille euros (13 000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAa du PLUI destinée à conserver la composition urbaine des centres, à préserver leur identité morphologique et à maintenir voire renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 13 juin 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 26 juin 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logement en R+2+combles. Cette opération fait partie du programme de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain sur le centre-ville ci-après décrit.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire et d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain qui vise notamment

la production raisonnée d'une offre neuve de logements via des opérations démolition-reconstruction ou de "micro" projets urbains.

Le bien objet de la DIA est situé dans le secteur dit « Le Ravelin de la Porte aux Saints » issu de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) réalisée par Citallios et l'agence TU-DU en septembre 2020 afin de réaliser une mutation urbaine de cet îlot, notamment, la production de logements.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie, a déjà revendu des biens ayant permis la création de 61 logements locatifs intermédiaires, rue de l'Yser.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 54-56 rue Porte aux Saints cadastré section AB n°0581

soit au prix de trois cent cinq mille euros (305 000 €) correspondant au prix indiqué dans la DIA, déduction faite de la valeur des biens mobiliers, le droit de préemption ne pouvant pas être exercé pour de tels biens

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

L'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 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'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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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

Le directeur général