

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
par délégation de la communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise
pour le bien
sis 13 rue du Val Notre-Dame à Mantes-la-Jolie (78)
cadastré section AI n°248**

N° 2500118

Réf. DIA : 78361 25 00183

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la Région 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 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 n° CC_2021-02-11_05 du 11 février 2021 portant création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur du pôle gare EOLE de Mantes-la-Jolie ;

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 25 septembre 2025 n° CC_2025_09_25_16 ;

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 2 octobre 2025 n° DEC2025_322 ;

Vu le PLUI 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, le Département des Yvelines et la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise signée le 06 mars 2017 , modifiée par avenant en date du 24 décembre 2021 ;

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

- établie par Me Guillaume DUMOULIN notaire
- reçue à la mairie de la commune de Mantes-la-Jolie le 6 juin 2025
- portant sur le bien situé sis 13 rue du Val Notre-Dame 78200 Mantes-la-Jolie
soit sur la parcelle cadastrée n°AI 248
correspondant à un immeuble de rapport comprenant 6 studios, libres d'occupation
- pour un montant de huit cent quatre-vingt-dix mille euros (890 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de quarante mille euros (40 000€) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UBb du PLUI destinée à conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 19 juillet 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 11 septembre 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 19 juillet 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 19 juillet 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 24 juillet 2025, laquelle a permis de constater l'existence d'un 7ème local non déclaré dans la DIA et la présence de mobiliers et denrées alimentaires suggérant une occupation du bien, en contradiction avec la DIA qui indique que le bien est libre ;

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 65 logements.

Cette opération fait partie du programme de l'opération d'aménagement ci-après décrite.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre de requalification du quartier de la gare, s'inscrivant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Le quartier de la gare de Mantes". Cette opération vise à permettre le renouvellement urbain par la construction de 800 logements, de commerces et d'équipements publics.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée et plus précisément dans la rue Jean-Baptiste Corot, en mitoyenneté du bien objet de la présente décision.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération 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 sis 13 rue Val Notre-Dame, 78200, Mantes-la-Jolie, section n°AI 248 ;

Soit au prix de

Soixante-cinq mille euros (65 000€).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que découvert au cours de la phase d'instruction.

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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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

En cas d'accord, 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 directeur général