



DEPARTEMENT
DES YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MANTES-LA-JOLIE**

Réunion du 31 mars 2025

L'An 2025 le 31 mars à 19h00

Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 25 mars 2025, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

Présents :

Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Ibrahima DIOP, Madame Jamila EL BELLAJ, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI, Madame Nicole KONKI, Monsieur Fabien CORBINAUD, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Dominique EBIOU, Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Marc DOLINSKI, Madame Madeleine GARNIER, Monsieur Altaaf JIVRAJ, Madame Nuriya OZADANIR, Monsieur Rachid HAÏF, Monsieur Armando LOPES, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Anita AMOAH, Madame Hajare MOUSTAKIL, Madame Clara BERMANN, Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Véronique TSHIMANGA, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER, Monsieur Pierre BEDIER

Représentés par pouvoir :

- Madame Nadine WADOUX pouvoir à Edwige HERVIEUX,
- Madame Lila AMRI pouvoir à Jamila EL BELLAJ,
- Madame Irène LEBLOND pouvoir à Olivier BARBIER,
- Madame Fatimata KAMARA pouvoir à Albert PERSIL,
- Monsieur Mariano LAWSON pouvoir à Raphaël COGNET,
- Madame Carole PHILIPPE pouvoir à Véronique TSHIMANGA,
- Madame Christel DUBOIS pouvoir à Pierre BEDIER,
- Madame Albane FORAY-JEAMMOT pouvoir à Jean-Luc SANTINI.

Absences :

- Monsieur Michaël BORDG,
- Madame Amélie DA COSTA ROSA,
- Madame Graziella DEVIN,
- Madame Atika MORILLON.

Secrétaire : Armando LOPES.

QUART NORD EST - NÉGOCIATION DES MODALITÉS ET CONDITIONS DE CESSION DE LA PARCELLE AR 1378

NOTE DE SYNTHÈSE

(DELV-2025-03-31-2)

Le quartier du Val Fourré, situé à l'ouest du territoire communal rassemble à lui seul près de la moitié de la population de la commune. Il compte aujourd'hui 6 000 logements construits entre les années 60 et 70, dont 5 000 logements sociaux et 1 000 logements privés en copropriété.

Ce quartier fait face à de sérieuses problématiques de dégradation du bâti et d'insalubrité, dues en particulier, aux dysfonctionnements constatés dans la gestion des logements et commerces existants.

Pour y remédier, la commune de Mantes-la-Jolie est investie, depuis près de 30 ans, avec des partenaires publics (communauté urbaine GPSEO, l'État à travers ses établissements publics que sont l'EPAMSA et l'EPFIF, ainsi que l'ANRU) dans une démarche ambitieuse d'amélioration de la qualité de l'habitat (démolition, reconstitution et construction de nouveaux logements) et de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré.

Le quartier du Val Fourré est ainsi reconnu « quartier prioritaire de la politique de la ville » (QPV) depuis 2015.

Le renouvellement du quartier est guidé par trois grands objectifs que sont :

- structurer, animer le quartier, l'ouvrir et le relier au reste de la commune de Mantes-la-Jolie ;
- réaménager 20 000 m² d'espaces publics pour les rendre davantage accueillant pour l'ensemble de la population tout en renforçant le cœur de quartier, autour de la dalle Clémenceau ;
- renouveler la qualité résidentielle des quartiers existants en valorisant leurs atouts paysagers et environnementaux : 500 nouveaux logements davantage qualitatifs et diversifiés doivent être créés et 2 160 seront réhabilités.

Pour y parvenir, deux dispositifs publics opérationnels et de financement ont été mis en place :

- le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), convention mise en place en 2017 dans le cadre de la « politique de la ville », qui définit les orientations globales du projet de renouvellement du quartier jusqu'en 2030 ;
- l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) pilotée par l'EPFIF, devant spécifiquement permettre la transformation des dalles centrales par la restructuration des copropriétés commerciales et résidentielles existantes.

Plusieurs concertations publiques ont eu lieu depuis 2021, permettant aux habitants du quartier et des alentours de prendre connaissance de ce projet (concertations menées par la CU GPSEO en 2021 et 2023 et concertation menée par l'EPFIF en 2022 spécifiquement sur le secteur de l'ORCOD-IN).

Les objectifs fixés à travers ces dispositifs ont été déclinés en plusieurs opérations d'aménagement, dont celle relative à la dalle « Clémenceau ».

Sur le secteur de la dalle Clémenceau, la commune et ses partenaires projettent d'améliorer la mixité fonctionnelle du secteur. Il s'agira de recomposer et diversifier l'offre commerciale existante du centre commercial « CCM2 », aujourd'hui positionnée exclusivement sur une offre alimentaire et de restauration peu diversifiée, sans porter atteinte à son potentiel économique, tout en renforçant et améliorant l'offre de logements existante.

La commune de Mantes-la-Jolie dispose d'une réserve foncière d'environ 4 054 m² composée de la parcelle cadastrée section AR n°1378 et d'une partie de la parcelle cadastrée section AR n°1398 (dite 1398P01).

Une étude urbaine réalisée sous forme de plan guide, conforté, en dernier lieu, par l'agence Leclercq à la demande des partenaires associés à la réalisation du NPNRU du Val Fourré, a proposé de valoriser cette emprise en y édifiant une opération de construction neuve.

Ainsi, pour satisfaire les objectifs susmentionnés, la commune de Mantes-la-Jolie souhaite céder la parcelle cadastrée section AR n°1378 afin de réaliser un projet immobilier dont la programmation serait la suivante :

- entre 75 et 80 logements sociaux avec leurs stationnements ;
- une cellule de 2 000 m² dédiée à l'accueil d'une moyenne surface alimentaire, intégrant un quai de déchargement ;
- deux cellules commerciales pour un total d'environ 180 m² ;
- Environ 400 m² de bureaux.

Dès lors, préalablement à la cession de la parcelle AR 1378, il convient d'étudier les modalités d'extinction de la servitude au profit du lot de copropriété 358.

En effet, la servitude au profit du lot 358 de copropriété CCM2 inclut dans le volume 9 de la division en volume des parcelles AR 1397 et AR 1398 appartient à la SCI JJD et doit être éteinte.

Afin de pouvoir lever cette servitude, il est nécessaire de procéder à des études, à l'issue desquelles la Ville pourra céder la parcelle AR 1378.

Il est ainsi demandé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à conduire toutes les études nécessaires à la lever de la servitude qui grève la parcelle AR 1378 au profit du lot 358 et d'autoriser la négociation des modalités et conditions de cession de la parcelle.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 741-1 et L. 741-2 relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national,

Vu le décret n°2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mantes-la-Jolie signée par l'ANRU notamment, avec l'État représenté par le préfet des Yvelines, la CU de Mantes-la-Jolie, le 10 mars 2022, et
la délibération du Conseil municipal de Mantes-la-Jolie, le 3 mars 2022,

Vu la convention signée le 13 décembre 2019 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie,

Vu le contrat de ville 2024-2030 « Quartiers 2030 », signé, notamment, par l'État représenté par le préfet des Yvelines, le département des Yvelines, la région Île-de-France, la CU GPSEO et la commune de Mantes-la-Jolie,

Considérant la nécessité de réaménager le secteur des dalles centrales du quartier du Val Fourré,

Considérant que cet ensemble immobilier constituera la première opération d'envergure entreprise dans le cadre du renouvellement des dalles centrales, qui, par conséquent, exposera la qualité urbaine promue par les pouvoirs publics sur les prochaines constructions dans ce quartier,

Considérant la volonté de la Ville de vendre la parcelle AR 1378 pour la réalisation du projet immobilier,

Considérant que cette parcelle est grevée d'une servitude au profit du lot 358,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à des études pour faire lever cette servitude,

Le Conseil municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Par 32 voix POUR, 1 voix contre (Monsieur Guillaume QUEVAREC), 6 abstentions (Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Carole PHILIPPE, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Pierre BEDIER)

DECIDE :

- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à conduire toutes les études nécessaires à la levée de la servitude qui court sur la parcelle AR n°1378 au profit du lot 358,
- **d'autoriser** Monsieur Le Maire, ou son représentant, à négocier les modalités et les conditions de cession de la parcelle cadastrée section AR n°1378 avec l'opérateur approprié,
- **de donner** à Monsieur le Maire, ou son représentant, tout pouvoir pour signer les documents afférents et exécuter la présente délibération.

Publié le 08/04/2025

Le Maire



Raphaël COGNET

Département :
YVELINES

Commune :
MANTES-LA JOLIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF YVELINES
PTGC de VERSAILLES 78015
78015 VERSAILLES CEDEX
tél. 01.34 94 16 00 -fax
ptgc.yvelines@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 14/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

