

GPS&O se dote des outils pour maîtriser le foncier et lutter contre la spéculation



Le prolongement de la ligne Éole qui desservira à l'horizon 2024 neuf gares du territoire de la communauté urbaine jusqu'à Mantes-la-Jolie prend forme. L'arrivée du RER E sur le territoire améliorera la fréquence et la ponctualité et réduira les temps de parcours tout en renforçant l'interconnexion au réseau francilien.

Outre les travaux ferroviaires lancés ces derniers mois, les futurs quartiers de gare du territoire commencent à se dessiner. Afin de réaliser les opérations de réaménagement sur les pôles de Mantes-la-Jolie et d'Épône - Mézières-sur-Seine dans les meilleures conditions, GPS&O met en place les outils nécessaires pour maîtriser le foncier. L'objectif est de pouvoir procéder à l'acquisition des parcelles indispensables à la réalisation des programmes tout en évitant les bulles spéculatives.

Création de ZAD à Mantes-la-Jolie, Épône et Mézières-sur-Seine

Les périmètres concernés comportent des habitations, des entreprises mais aussi des friches industrielles à restructurer. Des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) vont être créées à Mantes-la-Jolie, Épône et Mézières-sur-Seine. Il s'agit d'un périmètre sur lequel une collectivité exerce un droit de préemption sur toutes les ventes immobilières pendant une durée renouvelable de six ans. Ce n'est pas un outil d'expropriation mais un moyen de contrôle du foncier.

Une ZAD permet aussi de bloquer les prix de l'immobilier. C'est sur la base d'un « prix de référence » que les montants sont fixés, ce qui évite toute spéculation et permet de maîtriser les coûts tout en garantissant un prix juste aux propriétaires. Cet enjeu est essentiel pour assurer la faisabilité des projets d'aménagement et tout particulièrement la qualité des programmes d'équipements publics.

Approbation d'une nouvelle convention d'intervention foncière

La dernière délibération concerne le renouvellement de la convention d'intervention foncière signée le 6 mars 2017 entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), le Département des Yvelines et la communauté urbaine. Elle permet d'assurer la maîtrise foncière des quartiers de gare sur la base de deux enveloppes distinctes : l'une allouée par l'EPFIF (10 M€) et l'autre par le Département (10 M€). À ce jour, les achats réalisés représentent 50% de ces montants.

Concernant le pôle gare d'Épône-Mézières, GPS&O a conduit les études urbaines et de programmation et validé le schéma de référence du pôle d'échanges multimodal. Des études environnementales ou préalables à la Déclaration d'Utilité Publique du projet sont lancées afin de réaliser les acquisitions foncières nécessaires, estimées au total à 12,5 M€. Ce calendrier doit assurer une livraison des fonctionnalités prévue fin décembre 2024 avant l'aménagement progressif du quartier de gare.