



**DECISION N°2000114**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la communauté urbaine Grand Paris seine**  
**et Oise pour le bien situé Boulevard Georges Clémenceau au**  
**sein du centre commercial Mantes 2**  
**cadastré section AR 1397**

Réf. DIA n° 78361 20 00132

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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 du 20 décembre 2017,

Vu le décret en Conseil d'Etat n° 2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie et désignant l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) pour assurer la conduite de cette opération,

**Etablissement Public Foncier Ile-de-France**

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tel. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Naf751E

Vu la délibération du 20 mars 2006 du Conseil municipal de Mantes-la-Jolie, approuvant le Plan local d'urbanisme et instaurant un droit de préemption urbain renforcé dans les zones classées U et AU,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L741-1 du CCH signée le 13 décembre 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître DECLETY, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 mars 2020 en Mairie de Mantes La Jolie, informant Monsieur le Maire de l'intention de monsieur Ahmed BELJED de céder son bien libre de toute occupation.

L'ensemble immobilier au sein duquel se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouve à Mantes La Jolie (78200) au boulevard Georges Clémenceau au sein du centre commercial Mantes 2 et a pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	1397	Centre Commercial Mantes 2	01 ha 81 a 81 ca
		TOTAL	01 ha 81 a 81 ca

La déclaration d'intention d'aliéner portant sur la cession :

- du lot numéro 313 dans le lot de volume 8 constituant un local d'activité-réserve

Le bien est cédé moyennant le prix de trente-cinq mille euros (35 000 €), en l'état libre de toute occupation.

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

Vu la délibération du 24 mars 2016 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise portant confirmation des périmètres de droit de préemption urbain préalablement instaurés par les communes membres de la Communauté urbaine, et portant délégation générale de compétence au Président de la Communauté urbaine en matière de droit de préemption,

Vu la délibération du 27 juin 2019 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvant le projet de décret d'ORCOD d'intérêt national, confirmant le droit de préemption urbain renforcé existant sur le quartier du « Val Fourré », et sa délégation future à l'Etablissement public foncier d'Ile de France, dans le périmètre de l'ORCOD avec diagnostic hygiène obligatoire,

Vu la délibération du 6 février 2020 du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise confirmant la délégation de ce droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées de Mantes La Jolie,



Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 délégrant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 délégrant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjoints,

Vu la décision n°2020-36 en date du 23 juillet 2020 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général d'exercer le droit de préemption et de priorité,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 15 mai 2020 et non reçues à ce jour.

Vu la demande de visite effectuée le 15 mai 2020 et réalisée le 18 juin 2020.

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 03 juillet 2020.

**Considérant :**

Considérant qu'au sein du périmètre de l'ORCOD-IN du Val Fourré, l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable, en vue d'assurer la requalification de ces copropriétés, déclarée d'intérêt national,

Considérant en effet que ce portage s'inscrit dans la stratégie globale d'intervention publique dans le « Val Fourré », définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics susvisée et prévoyant plusieurs volets :

«

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, et portage de lots de copropriété) en vue d'accompagner le redressement et la transformation des copropriétés ;
- Un dispositif de relogement et d'accompagnement social des occupants selon les besoins ;
- La mise en œuvre des dispositifs d'habitat privé (plans de sauvegarde, POPAC) pour accompagner les copropriétés ;
- La mobilisation des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'action ou d'opérations d'aménagement »

Considérant que la mise en œuvre de l'ensemble de ces volets conditionne la réussite de l'opération de requalification des copropriétés du « Val Fourré »,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans ce périmètre, et que sa préemption est dès lors nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'aménagement,

**Décide :**



**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le lot numéro 313 dans le lot de volume 8 constituant un local d'activité-réserve propriété de monsieur Ahmed BELJED, sis à Mantes La Jolie (78 200) au boulevard Georges Clémenceau au sein du centre commercial Mantes 2 dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de vingt-cinq mille euros (25 000 €), ce prix s'entendant d'un bien d'une superficie déclarée de 31.14 m<sup>2</sup> cédé libre.

**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 d'intention d'aliéner, auquel cas l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira 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 susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

---

Le décompte de ce délai doit être effectué en tenant compte des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à l'épidémie de covid-19.

**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 d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à l'attention :

- du propriétaire vendeur, Monsieur Ahmed BELJED, résident à Mantes-la-Jolie, 78200, 4 rue de la Croix Ferrée.
- du notaire et mandataire du propriétaire vendeur, Maître Jean-François DECLETY, 19 avenue du Président Franklin Roosevelt, BP 81427, 78200 à Mantes-la-Jolie.,
- De l'acquéreur évincé, la SCI ABM, dont le siège est situé à Mantes-la-Jolie 78200, 7 rue Pierre de Ronsard.

**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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 27 juillet 2020



Le Directeur Général Adjoint,  
**Michel GERIN**