

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement public territorial Paris Est
Marne & Bois
Pour le bien situé au 59 avenue du Général Gallieni
à Joinville-le-Pont
Cadastré section K n°149

Décision N°2400185
Réf. DIA n° 08/08/2024-10

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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 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 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 le plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) du Territoire Paris Est Marne & Bois approuvé le 12 décembre 2023 par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UB1a du PLU, en tant que zone urbaine mixte intermédiaire correspondant aux tissus généralement structurés de long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles,

Vu le règlement du PLUI désignant le secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) de l'avenue Gallieni, au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B 20-3-17 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'EPFIF,

Vu la délibération n°14 du Conseil municipal de Joinville-le-Pont en date du 14 octobre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'EPFIF,

Vu la délibération n°20-153 du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois en date du 8 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Joinville-le-Pont, l'Etablissement Public territorial Paris Est Marne & Bois et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 15 janvier 2021 entre la commune de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'EPFIF, déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont le secteur de veille foncière « Gallieni »,

Vu l'avenant n°1 signé le 19 septembre 2024 étendant le secteur de veille foncière sur l'ensemble de la ville,

Vu le préambule de la convention d'intervention foncière relatif au secteur de maîtrise foncière dit « Gallieni », précisant que ce dernier est l'un des principaux secteurs à accompagner dans le cadre de la requalification urbaine souhaitée par la Ville, et destiné à accueillir des opérations mixtes,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, établie en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 août 2024 en mairie de Joinville-le-Pont, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre le bien situé à Joinville-le-Pont, 59 avenue du Général Gallieni, cadastré section K n°149, occupé, moyennant le prix de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (1 770 000 €) avec une commission en sus de SOIXANTE-NEUF MILLE TRENTE EUROS (69 030 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 20-63 du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois en date du 9 juillet 2020 autorisant son Président à exercer, au nom du territoire, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision 2024-D-168 du Président de Paris Est Marne & Bois en date du 10 septembre 2024 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant un bien édifié sur la parcelle cadastrée section K n°149, sis 59 avenue du Général Gallieni 94340 Joinville-le-Pont,

Vu la demande de pièces et visite notifiée par courrier AR le 4 octobre 2024 au notaire,

Vu la demande de pièces et visite notifiée par courrier AR le 3 octobre 2024 à la propriétaire,

Vu l'acceptation de la visite le 7 octobre 2024,

Vu la réception des pièces le 15 octobre 2024,

Vu la réalisation de la visite le 17 octobre 2024 prorogeant le délai au 17 novembre 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de l'avenue Gallieni par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et notamment les biens voisins sis 3 ter, 5 rue de l'Egalité et le 56 avenue du G. Gallieni,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 septembre 2024,

CONSIDERANT :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de réalisation de logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifiant le secteur « Gallieni » comme un secteur de développement préférentiel,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les enjeux du PADD du PLUI visant à accompagner la réalisation des projets urbains en cours ou à l'étude sur les lieux de centralité de la commune et, particulièrement, à requalifier l'avenue Gallieni et ses abords en vue de la création de nouveaux logements,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLUI classent la parcelle précitée en zone UB1a en tant que zone dense et lieu de centralité,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'EPFIF fixe l'objectif de

requalification urbaine du secteur « Gallieni » en vue de la densification urbaine et de la réalisation des opérations mixtes,

Considérant que ledit secteur est couvert par un périmètre d'étude en attente d'un projet global depuis 2019, ce secteur étant amené à accueillir des opérations mixtes,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de mixité sociale présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption permettra la réalisation d'une opération d'ensemble d'environ 120 logements comprenant 25% de logements sociaux,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de l'avenue Gallieni et notamment l'acquisition par préemption d'un ensemble immobilier sis 3 ter, 5 rue de l'Egalité et du 56 avenue du G. Gallieni, à Joinville-le-Pont démontrent la réalité du projet de renouvellement urbain de l'avenue,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé au 59 avenue du Général Gallieni, cadastré section K n°149 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 1 600 000 € (UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS), avec une commission en sus de SOIXANTE-NEUF MILLE TRENTE EUROS (69 030 €) à la charge de l'acquéreur.

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'EPFIF 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 demande d'acquisition, l'EPFIF 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 le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner

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 :

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 / remise contre décharge à :

- Aux vendeurs,
- Maître Camille BEAUDOIN, 65 avenue de Turbigo 75003 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de JOINVILLE LE PONT.

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 compétent.

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

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

Fait à Paris,

Le Directeur Général