

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien
situé 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont
cadastré section G n°127**

N° 2400224

Réf. DIA : 09401824-0472

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en 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° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 du Conseil Municipal de Charenton-le-Pont en date du 28 septembre 1987 ;

Vu la délibération n° 20-63 du 9 juillet 2020 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois 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

Vu la décision n°2024-D-243 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 12 décembre 2024 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Charenton-le-Pont ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du conseil de la Communauté de Communes Charenton-Saint Maurice le 10 décembre 2015

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 le 2 juillet 2020 entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) délimitant l'ensemble du territoire de la commune comme périmètre d'intervention,

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

- établie par Maître REMY
- reçue à la mairie de Charenton-le-Pont le 6 décembre 2024
- portant sur le bien situé 4 Allée Ronsard
soit sur la parcelle cadastrée G127
correspondant à un immeuble d'habitation occupé
- pour un montant de TREIZE MILLIONS d'euros (13 000 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS (312 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur et de CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS (156 000 €) TTC à la charge du vendeur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA3c du PLUI destinée à une zone de centralité urbaine

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

L'acquisition du bien mentionné ci-dessus permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Charenton-le-Pont par la réalisation d'un programme de 40 logements dont 28 logements locatifs sociaux, et 12 logements locatifs intermédiaires à travers une opération d'acquisition-amélioration,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 8 logements sociaux, rue Marty

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont, cadastré G n°127, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus

soit au prix de TREIZE MILLIONS D'EUROS (13 000 000 €)

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

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 Melun. 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