epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois
pour le bien situé 141 rue de Fontenay à Vincennes
cadastré section P numéro 28

N° 2300224
Réf. DIA n° IA 094 080 23 00752 reçue le 19 juillet 2023 en mairie de Vincennes

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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 foncier 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017 complétées par arrêté du 28 juillet 2022,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Vincennes le 30 mai 2007, modifié les 30 septembre 2009, 29 juin 2011, 18 décembre 2013, 29 mars 2016, 1er octobre 2019 et 5 juillet 2022 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UV du PLU, correspondant au tissu urbain vincennois le plus répandu, caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante des constructions au sein des îlots,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Vincennes en date du 4 avril 2012 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Ville,

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

Vu la délibération du 8 avril 2021 n° B21-1-25 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la ville de Vincennes et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 avril 2021 n° DE 21-04-1-20 du conseil municipal de la ville de Vincennes approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la ville de Vincennes,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 avril 2021 entre la ville de Vincennes et l'EPFIF délimitant l'ensemble du territoire de la commune comme périmètre d'intervention et précisant l'objectif de réalisation de 500 logements dont 50% de logements sociaux à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 85 millions d'euros,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jérôme DRAY, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 juillet 2023 en mairie de Vincennes, relative à la cession de l'immeuble de rapport situé à Vincennes – 141 rue de Fontenay, cadastré à Vincennes section P numéro 28 – partiellement occupé par des locataires, moyennant le prix de 2 320 000 € (deux millions trois cent vingt mille euros),

Vu la décision n°2023-D-n°118 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 6 septembre 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

4

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 la demande de visite et de pièces complémentaires adressées par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 8 septembre 2023 à la demande de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France au propriétaire et au notaire mandataire déclaré à la DIA,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France le 13 septembre 2023,

Vu l'acceptation de la visite par le vendeur le 12 septembre 2023 et sa concrétisation le 21 septembre 2023, à l'occasion de laquelle a été dressé un procès-verbal contradictoire,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 18 octobre 2023,

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 logement social,

Considérant que la commune de Vincennes disposait de 12,03% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 et est à ce titre concernée par des obligations triennales de rattrapage en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux avec un objectif de production annuelle, pour la période 2019-2023, de 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs de densification et de mixité sociale notamment par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain, exposés dans le PADD du PLU de Vincennes,

Considérant que le PADD vise à permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel grâce notamment à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires et plus généralement à une amélioration de la diversité de l'habitat par l'intermédiaire d'un élargissement de son parc social,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UV au PLU, correspondant à la majorité du territoire, composé de formes urbaines diverses,

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

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Vincennes et l'EPFIF de réaliser sur l'ensemble du territoire de la commune environ 500 logements,

4

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

Considérant que la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique et permettrait la création de 7 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration,

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

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Vincennes, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens dans le cadre de la convention d 'intervention foncière ayant permis la création de 630 logements sur la commune, dont 73% sociaux,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 141 rue de Fontenay, cadastré à Vincennes section P numéro 28, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, partiellement occupé par des locataires, au prix de 2 000 000 € (deux millions d'euros).

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 déclaration d'intention d'aliéner, 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 ou remise contre décharge à :

- Au vendeur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Jérôme DRAY, 39-43 Quai André Citroën, 75015 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vincennes ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois.

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 de Melun.

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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 19 octobre 2023,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général