

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois
pour le bien situé 70 rue de Strasbourg (lots 12,
101, 102 et 104) à Vincennes
cadastré section D n°67

N° 2400086

Réf. DIA n° 2400187 reçue le 19 février 2024 - 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 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 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,

4

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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil territorial du Territoire Paris Est Marne & Bois du 12 décembre 2023 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA2 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 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 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 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 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 la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître LIEVEN DUBOIS, notaire à MONTMORENCY 95160, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 février 2024 en mairie de Vincennes, relative à la cession du bien situé à Vincennes – 70 rue de Strasbourg, lots 12, 101, 102 et 104, cadastré à Vincennes section D n° 67, libre, moyennant le prix de 1 300 000 € (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS), dont inclus 31 000 € (TRENTE-ET-UN MILLE EUROS) de mobilier correspondant à différents placards sur mesure installés à demeure et considérés comme immeuble par destination,

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,

4

Vu la décision n°2024-D-67 de Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 4 avril 2024, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite en date du 8 avril 2024 adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et au notaire mandataire déclaré à la DIA, dont il a été accusé réception les 15 et 18 avril 2024,

Vu l'acceptation par le vendeur de la visite reçu le 18 avril 2024, et sa concrétisation le 25 avril 2024, à l'occasion de laquelle a été dressé un procès-verbal contradictoire,

Vu la réception des pièces complémentaires le 26 avril 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 29 avril 2024,

Considérant :

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 12.01% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022 et est à ce titre concernées 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 UA2 au PLUI,

5

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,

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

Vu l'étude réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur la parcelle D n°66 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération d'environ 45 logements sociaux,

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 l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF sur ce périmètre d'intervention du bien sis à Vincennes – 1 rue de l'Union, cadastré à Vincennes section C n°69, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

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 en faveur de la création de 723 logements dont 545 logements sociaux, rues de la Jarry, des Laitières, de Montreuil, de la Fraternité, Georges Huchon, Gilbert Clerfayt, Dohis, Jean Moulin, de la Paix, Joseph Gaillard, Saulpic, Defrance, avenues de la République, Paul Déroulède et impasse Lenain,

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,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 70 rue de Strasbourg lots 12, 101, 102 et 104 à Vincennes, cadastré section D n° 67, soit au prix de 1 300 000 € (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS), en ce compris 31 000 € (TRENTE ET UN MILLE EUROS) de mobilier correspondant à différents placards sur mesure installés à demeure et considérés comme immeuble par destination.

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location et non grevé de servitudes autres que celles d'utilité publique.

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

5

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 de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître LIEVIN DUBOIS, 8 bis avenue Rey de Foresta à MONTMORENCY 35160, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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 22 mai 2024

Directeur Général
Gilles BOUVELOT

