

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne&Bois
pour le bien situé au 56 avenue du Général Gallieni
à Joinville-le-Pont
cadastré section L n°33 / 34

Décision N° 2400092
Réf. DIA n° 09404224N0032

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

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 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 demande d'acquisition d'un bien, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 avril 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, 56 avenue du Général Gallieni, cadastré section L n°33 et 34, occupé, moyennant le prix de neuf-cent-mille euros (900 000 €),

Vu la décision 2024-D-n°82 du Président de Paris Est Marne&Bois en date du 02 mai 2024 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant un bien édifié sur la parcelle cadastrée section L n°33 et 34, sis 56 avenue du Général Gallieni 94340 Joinville-le-Pont,

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 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,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 mai 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 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 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 fixant 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 de logement sociaux,

Considérant 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 à Joinville-le-Pont démontrent la réalité du projet,

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 56 avenue du Général Gallieni à Joinville-le-Pont (94340), cadastré section L n°33 et 34, soit au prix de 900 000 EUR (NEUF CENT MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 15 avril 2024.

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 :

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Au vendeur 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 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 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.

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 **30 MAI 2024**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général