

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois
pour le bien cadastré section J n°18
sis 112 rue DeFrance à Vincennes

Décision n°2000070

Réf. DIA n°DA94080191323 du 23 décembre 2019 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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination 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 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 et 29 mars 2016, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat (PLH) pour 2012-2017 approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Vincennes le 26 septembre 2012,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

h

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Vincennes en date du 13 décembre 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Ville,

Vu la délibération du 12 novembre 2008 n° B08-4-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la ville de Vincennes et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 février 2009 n° DE 09-02-1-05 du conseil municipal de la ville de Vincennes approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 septembre 2009 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 100 à 150 logements dont 50% de logements sociaux à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 10 millions d'euros,

Vu les avenants n°s 1, 2, 3 et 4 en date des 28 octobre 2010, 10 mars 2014, 3 janvier 2017 et 15 janvier 2020 modifiant la convention d'intervention portant l'objectif de réalisation à 400 logements, le terme de la convention au 31 juin 2021 et le budget à 85 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Flavien CHAMAULT notaire à Nemours, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 décembre 2019 en mairie de Vincennes, informant Madame le Maire de l'intention de Monsieur Jacques BON de céder le bien dont il est propriétaire sis 112 rue Defrance à Vincennes, cadastré J n°18, d'une superficie totale de 68m², d'une surface habitable de 61m², libre d'occupation, moyennant le prix de 468 000€ (quatre-cent-soixante-huit-mille euro), honoraires d'agence d'un montant de 23 000€ TTC (vingt-trois-mille euros) en sus à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et à son notaire, sous la forme de courriers recommandés avec accusés de réception, reçus par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA ainsi que par le propriétaire le 14 février 2020,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 21 février 2020,

Vu l'acceptation de la visite adressée par le vendeur et reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 18 février 2020, soit dans les 8 jours suivant la réception de la demande de visite susmentionnée par le notaire du vendeur et le propriétaire et sa concrétisation le 25 février 2020, soit dans les 15 jours suivant son acceptation,

Vu la décision n°2020-D-n°268 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 12 février 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien sis 112 Rue Defrance à Vincennes, cadastré J n°18, appartenant à Monsieur Jacques BON, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 23 décembre 2019,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 mars 2020,

h

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 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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UV du PLU,

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

Considérant que le programme local de l'habitat (PLH) pour 2012-2017 exprime l'objectif d'augmenter le nombre de logements mis à disposition sur le territoire de la Commune,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, 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 Vincennes et l'EPFIF visant à réaliser, sur l'ensemble du territoire de la commune, 400 logements,

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

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 l'acquisition du bien objet de la préemption permettra la création d'une opération de logements dont au minimum 30 % de logements sociaux,

Considérant ainsi que l'acquisition de ce bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

Décide d'acquérir aux prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 112 Rue DeFrance à Vincennes, cadastré J n°18, d'une superficie totale de 68m², d'une surface habitable de 61m², soit au prix de 468 000€ (quatre-cent-soixante-huit-mille euro), honoraires d'agence d'un montant de 23 000€ TTC (vingt-trois-mille euros) en sus à la charge de l'acquéreur.

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

h

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 parfaite et définitive. 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Flavien CHAMAULT, 35 rue Paul Jozon à Nemours (77140), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Jacques BON, Résidence Les Roses, Appt 111, 2 rue Claude Bernard à Moret-sur-Loing (77250), en qualité de propriétaire,
- Madame Lucilia FRECHIN, 242 Rue de Fontenay à Vincennes (94300), en sa qualité d'acquéreur évincé,
- Monsieur Nicolas FRECHIN, 242 Rue de Fontenay à Vincennes (94300), en sa qualité d'acquéreur évincé,

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 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 compétent.

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 mars 2020

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

