epf
ILE-DE-FRANCE

PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE
PREFECTURE DE PARIS

13 AOUT 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois pour le bien cadastré section F, n°171 (2 appartements) sis 6 rue de Fontenay, à Vincennes

Décision n° 2000118
Réf. DIA du 3/04/2020 mairie de Vincennes

Le Directeur général adjoint,

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, 29 mars 2016 et 30 janvier 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la dernière modification ayant été approuvée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 1er octobre 2019.

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,

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 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 mars 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 IOOS, notaire à Lagny-sur-Marne, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 avril 2020 en mairie de Vincennes, informant Madame le Maire de l'intention de monsieur Madjid TOUAZI de céder les deux appartements dont il est propriétaire sis 6 rue de Fontenay, cadastré à Vincennes F 171 d'une superficie totale de 95m², d'une surface utile de 61 m², libre d'occupation, moyennant le prix de 627 071,38€ (six-cent-vingt-sept-mille-soixante-et-onze euros et trente-huit centimes) en ce compris une commission d'agence de 24 251,38 € TTC (vingt-quatre-mille deux-cent-cinquante-et-un euros et trente-huit centimes), à la charge du vendeur.

Vu l'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020306 modifiée par les ordonnances du 15 avril 2020, du 7 mai 2020 et du 13 mai 2020 pour tenir compte des effets de l'obligation de confinement qui a suspendu le délai d'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, délai qui a repris à compter du 24 mai 2020,

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 9 juillet 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 20 juillet 2020,

Vu l'acceptation de la visite adressée par le vendeur et reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 16 juillet 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 27 juillet 2020, soit dans les 15 jours suivant son acceptation,

Vu la décision de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 15 juin 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour les 2 appartements sis 6 rue de Fontenay, cadastré à Vincennes F 171 appartenant à monsieur Madjid TOUAZI, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 3 avril 2020,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et modifié le 28 novembre 2017 délégant 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 11 août 2020,

Vu le douzième alinéa de l'article 11 du règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant l'exercice du droit de préemption aux Directeurs Généraux Adjoints en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général,

Vu l'empêchement du Directeur Général, Monsieur Gilles Bouvelot, en congés du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

Vu la décision n°2020-36 constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité et son article 1er confiant le droit de préemption et de priorité au Directeur général adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel Gerin du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

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 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 des biens objet de la préemption contribueront à la réalisation d'une opération d'ensemble sur les 4 parcelles (dont celle objet de la DIA) classées au PLU en emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux, portant sur une trentaine de logements dont au moins un tiers de logements locatifs sociaux,

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

Décide :

Article 1 :
De proposer d'acquérir les 2 appartements sis 6 rue de Fontenay, cadastré à Vincennes F 171, 171 d'une superficie totale de 95m², d'une surface utile de 61 m², libre d'occupation, moyennant le prix de 500 000€ (cinq-cent-mille euros), commission d'agence de 24 251,38 € TTC (vingt-quatre-mille deux-cent-cinquante-et -un euros et trente-huit centimes) comprise, à la charge du vendeur.

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 demande d'acquisition, l'EPFIF saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix; ou

- sa renonciation 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 susvisé, le vendeur est réputé avoir renoncé à la vente de ses biens.

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 Benoit IOOS, 16 av du général Leclerc, 77 400 Lagny-sur-Marne (CS 70083), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Madjid TOUAZI, 6 rue de Fontenay, 94300 Vincennes en qualité de propriétaire,
- Monsieur Julien MORDKOWIEZ, 40rue de Colombes, 92600 Asnières-sur-Seine, 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 12 AOUT 2020

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint

PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE
PREFECTURE DE PARIS

13 AOUT 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux