

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne&Bois
pour le bien situé 41 rue de Paris
à Joinville-le-Pont
cadastré section V n°61

Décision N° 2100108

Réf. DIA n°145 reçue en Mairie de Joinville-le-Pont le 3 décembre 2020

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant,



Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Joinville-le-Pont approuvé le 2 juillet 2019 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 UC du PLU, en tant que partie haute de la commune, le long d'axes structurants, accueillant majoritairement de petits immeubles collectifs,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 24 mars 2021,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-17 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 maîtrise « Rue de Paris »,

Vu le préambule de la convention d'intervention foncière relatif au secteur de maîtrise foncière dit « Rue de Paris », constitutif d'opportunités foncières en continuité du centre-ville et du secteur de veille « Hauts de Joinville » et destiné à accueillir un programme de logements et de commerces en rez-de-chaussée, en cohérence architecturale avec l'opération des « Hauts de Joinville »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par la SCI du 41 Rue de Paris, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 décembre 2020 en mairie de Joinville-le-Pont, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Joinville-le-Pont, 41 rue de Paris, cadastré section V n°61, occupé, moyennant le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (2 350 000 € HT),

Vu la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne& Bois n° 20-154 du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé et déléguant ces droits à la commune de Joinville-le-Pont et à l'EPFIF sur les secteurs désignés à son annexe, dont le secteur de maîtrise « Rue de Paris »,

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 décision n°2021-26 du Directeur Général de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant le droit de préemption au Directeur Général Adjoint du 20 au 23 avril 2021 inclus,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par signification d'huissier le 29 janvier 2021,

Vu la visite du bien effectuée le 24 mars 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 avril 2021,

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 « Haut de Joinville », dont fait partie le secteur « Rue de Paris », 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 PLU 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 réaménager la rue de Paris dite « prolongée » pour mettre en valeur le cadre bâti,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UC au PLU en tant que zone moyennement dense, située le long des axes structurants du Haut de Joinville et destiné à l'habitat et au commerce,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements et au développement de nouvelles activités économiques,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Joinville-le-Pont, l'Établissement public territorial Paris Est Marne&Bois et l'EPFIF fixant l'objectif de réaménagement urbain du secteur « Rue de Paris » en vue de la densification urbaine et de la réalisation 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, au titre de la convention susmentionnée,

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 mixte de commerces et d'environ 75 logements, dont 20 % minimum de logements



sociaux, sur une unité foncière constituée par le bien susvisé et les parcelles cadastrées section V numéros 60 et 62,

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 :

De proposer d'acquérir le bien sis 41 rue de Paris à Joinville-le-Pont (94340) cadastré V n°61 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (992 000 €).

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France 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 la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- A la SCI du 41 rue de Paris, 41 rue de Paris à Joinville-le-Pont (94340),
- Maître SCHNEEGANS, 120 rue de Fontenay à Vincennes (94300), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A PROVINI ARSAN, 71 avenue Charles de Gaulle à Saint-Mandé (94160), acquéreur évincé 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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 22 avril 2021



Pour le Directeur Général et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint.

Michel GERIN