

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne&Bois
pour le bien situé 3ter rue de l'Egalité
à Joinville-le-Pont (94340)
cadastré section L n°31 / 132

Décision N° 21000143

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,

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 UAa du PLU, en tant que zone dense, correspondant à un lieu de centralité, où la mixité entre l'habitat et les activités économiques est assurée,

Vu le règlement du PLU 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Laure REGNAULT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 mars 2021 en mairie de Joinville-le-Pont, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Joinville-le-Pont, 3ter rue de l'Egalité, cadastré section L n°31 et 132, libre de toute occupation, moyennant le prix de 330 097 € (TROIS CENT TRENTE MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 9 903 € TTC (NEUF MILLE NEUF CENT TROIS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge de l'acquéreur.

Vu la décision 2021-D-n°25 du Président de Paris Est Marne&Bois en date du 17 mars 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant un bien édifié sur la parcelle cadastrée section L n°31 et 132, sis 3ter rue de l'Egalité 94340 Joinville-le-Pont,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires effectuée le 6 avril 2021,

Vu la visite du bien effectuée le 04 mai 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 04 juin 2021,

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 le bien voisin sis 5 rue de l'Égalité,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 mai 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 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 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 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 PLU classent la parcelle précitée en zone UAa au PLU en tant zone dense et lieu de centralité,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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 Joinville-le-Pont, l'Établissement 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 dix logements sociaux environ,

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 5 rue de l'Égalité 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 :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 3ter rue de l'Egalité à Joinville-le-Pont (94340), cadastré section L n°31 et 132, soit au prix de 330 097 € (TROIS CENT TRENTE MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 9 903 € (NEUF MILLE NEUF CENT TROIS EUROS) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 à :

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Laure REGNAULT, 17 rue Georges Dimitrov à Champigny-sur-Marne (94500), en tant que notaire et mandataire de la vente,

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 20 MAI 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

