

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Établissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois
pour les biens situés 1bis avenue Georges
Clémenceau à Vincennes
cadastrés section S n°108 – lots 100, 34, 35 et 501

N° 2100242

Réf. DIA n° 210549 reçue le 3 juin 2021 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'Établissement 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 foncier 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'Établissement 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,

h

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

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 1^{er} octobre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UV du PLU, correspondant au tissu urbain vincennois le plus répandu, caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante des constructions au sein des îlots,

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 24 mars 2021,

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 8 avril 2021 n° B21-1-25 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la ville de Vincennes et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 avril 2021 n° DE 21-04-1-20 du conseil municipal de la ville de Vincennes approuvant la nouvelle d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la ville de Vincennes,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 avril 2021 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 500 logements dont 50% de logements sociaux à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 85 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître I. BLANCHARD, avec la collaboration de Maître M. FIMA-GUEDJ, notaire à MONTREUIL, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 juin 2021 en mairie de Vincennes, relative à la cession des biens situés à Vincennes –1bis avenue Georges Clémenceau, cadastrés à Vincennes section S n° 108 – lots de copropriété n°100, 34, 35 et 501, libres de toute occupation, moyennant le prix de 850 000 € (huit cent cinquante mille euros), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 45 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°20-63 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, du 9 juillet 2020 autorisant le Président à exercer, au nom de l'Etablissement Public Territorial, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

6

Vu la décision n°2021-D-n°96 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 29 juin 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour les biens objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019, modifié 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 en date du 28 juillet 2021 adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires et au notaire mandataire déclaré à la DIA, par lettres recommandées avec accusé de réception et par exploits d'huissier,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 2 août 2021,

Vu l'acceptation par le vendeur de la visite par courrier recommandé avec accusé de réception reçu le 2 août 2021, et sa concrétisation le 10 août 2021, à l'occasion de laquelle a été dressé un procès-verbal contradictoire,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein de la copropriété sise à Vincennes – 28-30-32 rue des Laitières et 1bis avenue Georges Clémenceau, cadastrée à Vincennes section S n° 108, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 24 août 2021,

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 que la commune de Vincennes disposait de 11,34% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019 et est à ce titre concernées par des obligations triennales de rattrapage 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux avec un objectif de production annuelle, pour la période 2019-2023, de 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

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

h

Considérant que le PADD vise à permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel grâce notamment à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires et plus généralement à une amélioration de la diversité de l'habitat par l'intermédiaire d'un élargissement de son parc social,

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

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 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 les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Vincennes et l'EPFIF de réaliser sur l'ensemble du territoire de la commune environ 500 logements,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

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

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

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein de la copropriété sise à Vincennes – 28-30-32 rue des Laitières et 1bis avenue Georges Clémenceau, cadastrée à Vincennes section S n° 108, démontrant le début de maîtrise du foncier par l'EPFIF et 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 1bis avenue Georges Clémenceau - VINCENNES, cadastré section S n° 108 – lots de copropriété n°100, 34, 35 et 501, soit au prix de 850 000 € (huit cent cinquante mille euros), en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 45 000 € TTC,

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

6

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 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 :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître I. BLANCHARD, 1 avenue Walwein 93100 MONTREUIL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A Maître M. FIMA-GUEDJ, 1 avenue Walwein 93100 MONTREUIL,
- A l'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 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 de 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 7 septembre 2021.

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

