

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne&Bois
pour le bien situé 8 rue de Paris
à Joinville-le-Pont
cadastré section T n°114

Décision N° 2100316

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 UB du PLU, en tant que zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements,

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 maîtrise foncière « Emile Moutier »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par STROCK, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 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, 8 rue de Paris, cadastré section T n°114, vendu occupé, moyennant le prix de 9 800 000 € HT (NEUF MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES), auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% calculée sur la marge d'une valeur de 292 684 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS),

Vu la délibération n°D20-154 du Président de Paris Est Marne&Bois en date du 08 décembre 2020 portant délégation du droit de préemption urbain simple ou renforcé à l'EPFIF sur les différents périmètres d'intervention de la convention d'intervention foncière conçue entre la ville de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne&Bois et l'EPFIF,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de faisabilité concluant à la possibilité de réhabiliter le bien objet de la DIA susmentionnée, pour le conventionnement des 26 logements en locatifs sociaux, avec conservation des commerces en rez-de-chaussée,

 Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 novembre 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 où se trouve le bien objet de la DIA 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,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée UB du PLU, en tant que zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Joinville-le-Pont, l'Etablissement public territorial Paris Est Marne&Bois et l'EPFIF fixant l'objectif de requalification urbaine du secteur de maîtrise « Emile Moutier » pour la réalisation d'un projet urbain d'ensemble de logements,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le périmètre d'intervention foncière « Emile Moutier » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de mixité sociale présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de Joinville-le-Pont, laquelle se traduit par l'acquisition des parcelles L14-143-134-137-136-19 situées dans le périmètre de veille « Gallieni »,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption permettra la réalisation d'une opération de 26 logements sociaux environ après rénovation de l'immeuble et de la maison en arrière-cour, et conservations des commerces en rez-de-chaussée,

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 au 8 rue de Paris à Joinville-le-Pont (94340), cadastré section T n°114, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner, au prix de 9 800 000 € (NEUF MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS), auquel s'ajoute également la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% calculée sur la marge d'une valeur de 292 684 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS).

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,
- A l'étude Strock & Associés, 18 Rue Marius Jacotot à Puteaux (92800), 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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.

6

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 17 novembre 2021



Gilles BOUVELOT
Directeur Général