

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois
pour les biens situés 53 à 57 rue du Commandant Mowat
à Vincennes
cadastrés section G numéro 140

N° 2200223

Réf. DIA n° 2200433 reçue le 19 avril 2022 en 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'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 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'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 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 objet de la DIA 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, avec une prescription de protection de patrimoine bâti : bâti protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme,

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 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,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 mars 2009 et ses 4 avenants, entre la ville de Vincennes et l'EPFIF prévoyant la réalisation de 400 logements dont 50% de logements sociaux,

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 convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la ville de Vincennes,

Vu la nouvelle 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 supplémentaires dont 50% de logements sociaux à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 85 millions d'euros,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Christophe CHEVAL, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 avril 2022 en mairie de Vincennes, relative à la cession avec réserve d'usufruit viager au profit du vendeur des immeubles de rapport situés à Vincennes – 53 à 57 rue du Commandant MOWAT, cadastré à Vincennes section G numéro 140 – partiellement occupés par des locataires, moyennant le prix de 6 100 000 € (six millions cent-mille euros), avec une commission d'agence en sus d'un montant de 700 000 € (sept-cent-mille euros) à la charge de l'acquéreur.



Vu la décision n°2022-D-n°76 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 10 mai 2022, 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 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2022-56 du Directeur Général de l'EPFIF en date du 21 juillet 2022 portant délégation du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'EPFIF du 25 juillet au 12 août 2022 inclus,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires adressées par courrier recommandé avec accusé de réception à la demande de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France au propriétaire et à son notaire mandataire déclaré à la DIA et reçues par le vendeur le 11 juin 2022 et par son notaire le 13 juin 2022,

Vu le refus de visite adressé par le vendeur à l'EPFIF en date du 14 juin 2022,

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 13 juillet 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 2 août 2022,

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 11,66% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 et est à ce titre concernée 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 création de logements et de mixité sociale notamment par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain, exposés dans le PADD du PLU de Vincennes,

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, correspondant à la majorité du territoire, composé de formes urbaines diverses, avec une prescription

de protection de patrimoine bâti : bâti protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

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 les biens objet de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la préemption des biens objet de la DIA susvisée est stratégique et permettrait la création, au terme de la réserve d'usufruit, d'une soixantaine de logements locatifs sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de création de logements et de 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 la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Vincennes, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens dans le cadre des conventions d'intervention foncière ayant permis la création de 590 logements sur la commune, dont 73% sociaux,

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 l'opération permettra une opération d'acquisition-amélioration avec la création, au terme de la réserve d'usufruit, d'une soixantaine de logements locatifs sociaux,

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 les biens sis 53 à 57 rue du Commandant MOWAT, cadastré à Vincennes section G numéro 140, avec une réserve d'usufruit viager au profit du vendeur, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, partiellement occupés par des locataires, au prix de 3 300 000€ (trois millions-trois-cent-mille euros) en ce compris la commission d'agence.

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
- son renoncement 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 susvisés, 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- Au vendeur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Christophe CHEVAL, 5 rue de la Bourse, 75002 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,

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 02/08/2022,


Michel GERIN
Directeur Général Adjoint