

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
Paris Est Marne&Bois  
pour la commune de Vincennes  
37 rue Mirabeau  
cadastré section C n°67p**

N° 2500014

Réf. DIA : 0940802401178

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption par la commune de Vincennes en date du 4 avril 2012 ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°20-63 du 9 juillet 2020 de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 7 janvier 2025 n°2025-D-2 de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Vincennes ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Vincennes en date du 29 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Madame MARIE LOUVEAU DE LAGUIGNERAYE Catherine
- reçue à la mairie Vincennes le 13 décembre 2024
- portant sur le bien situé 37 rue Mirabeau  
soit sur la parcelle cadastrée C n°67 p (soit le futur lot A de la parcelle C n° 67 à diviser)  
correspondant à une maison individuelle d'une superficie de 99 m<sup>2</sup>.
- pour un montant de SIX CENT MILLE euros (600 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC2 du PLUI destinée aux ensembles d'habitat collectif caractérisé par son parcellaire de grande tailles et une densité de construction élevée ;

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires notifiée au propriétaire ou, le cas échéant à son mandataire, le 22 janvier 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 23 janvier 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 23 janvier 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 3 février 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

\*\*\*

### **Considérant que :**

Le projet prévoit la réalisation d'une opération d'une vingtaine de logements dont au moins 50% sociaux,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

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 de la précédente convention d'intervention

foncière conclue en 2009 et de la convention de substitution du 29 avril 2021, ayant permis la création de 723 logements sur la commune, dont 545 logements sociaux,

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé au 37 rue Mirabeau section C n°67 p (soit le futur lot A de la parcelle C n° 67 à diviser) d'une superficie de 99m<sup>2</sup>, Soit au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

### **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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

### **Article 3**

L'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

### **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

### **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Melun. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général