

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien situé 53 rue de la Bienfaisance à Vincennes
cadastré section I n° 135**

N° 2500015

Réf. DIA n° IA 094 080 24 01047 – déposée le 4 novembre 2024 en mairie de Vincennes

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

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 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 la DIA n° 2024-D-238 du 6 décembre 2024 ; 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'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

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 adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

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

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

- établie par Me Rajess RAMDENIE, avocat
- reçue à la mairie de Vincennes le 4 novembre 2024
- portant sur le bien sis 53 rue de la Bienfaisance à Vincennes
soit sur la parcelle cadastrée section I n° 135
correspondant à une maison de ville avec jardin
- pour un montant d'un million-sept-cent-vingt-deux-mille euros (1 722 000 €)

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA 2 du PLUI destinée au maintien, dans un secteur très dense, d'une mixité de fonction en privilégiant les commerces en pieds d'immeubles ; ladite parcelle étant également identifiée comme emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux et une partie est un jardin protégé ;

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire respectivement les 20 et 19 décembre 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 24 décembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 7 janvier 2025 ;

Vu la réception des pièces complémentaires en date du 27 janvier 2025 ;

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une opération permettant la création d'une douzaine de logements dont une partie de logements locatifs 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

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 53 rue de la Bienfaisance à Vincennes, sur la parcelle cadastrée section I n° 135, au prix de neuf-cent-cinquante mille euros (950 000 €).

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'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 DIA, 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 la réalisation 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par Maître Laurent BOUILLOT, notaire à Paris, représentant l'EPFIF.

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 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 déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie de Vincennes.

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. 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,
Le directeur général