

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien
131 rue de Paris à Charenton-le-Pont
Cadastré section E n°39**

N° 2500099

Réf. DIA : n°113 - reçue le 17 mars 2025 – mairie de Charenton-le-Pont

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 instaurant le périmètre de droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal de Charenton-le-Pont en date du 30 mai 2013 ;

Vu la délibération du conseil de territoire 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 en date du 9 juillet 2020 ;

Vu la décision de Monsieur le président de l'EPT Paris Est Marne Bois, portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée , n°2025-D-61 en date du 9 avril 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Charenton-le-Pont ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du conseil de la Communauté de Communes Charenton-Saint Maurice le 10 décembre 2015 ;

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 Charenton-le-Pont, ainsi que l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois , le 26 décembre 2024

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître Guillaume LIGET
- reçue à la mairie de Charenton-le-Pont le 17 mars 2025
- portant sur le bien situé 131 rue de Paris à Charenton-le-Pont soit sur la parcelle cadastrée section E39 correspondant à un bâti sur terrain propre
- pour un montant de quatre millions d'euros (4 000 000 €)
- sans indication de commission d'agence -

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UA1a du PLUI destinée aux Zones de centralité urbaine

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 12 mai 2025

Vu la réception desdits documents le 10 juin 2025

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

Considérant que :

Le bien objet de la DA est situé dans le périmètre d'un projet d'aménagement comprenant la parcelle E38 adjacente. Ce projet, à vocation mixte, comprend la réalisation de 29 logements, dont 30% seront des logements locatifs sociaux, de 29 places de stationnement et de commerces en pied d'immeuble.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF est en discussion avancée avec les propriétaires de la parcelle E38 adjacente, soit le Conseil Départemental du Val-de-Marne et l'Etat, pour une acquisition à l'amiable. Les cédants manifestent une volonté partagée de céder leur foncier afin de favoriser le développement de logements sur ce secteur.

L'étude de capacité établie le 11 décembre 2024 par l'agence BOMAN conclut à la faisabilité du projet susmentionné (29 logements, dont 30% en LLS, commerces et stationnements), d'autant que les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation dudit projet.

Par ailleurs, l'EPFIF a déjà démontré son engagement en matière de développement de l'offre de logements sociaux sur la commune de Charenton-le-Pont, en ayant revendu des biens ayant permis la création de 28 logements sociaux et 12 logements intermédiaires, situés au 4 allée Ronsard.

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

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus, situé au 131 rue de Paris, cadastré section E n°39

Au prix d'un million quatre-vingt mille euros (1 080 000€)

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DA, 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 déclaration mentionnée ci-dessus, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 au sens de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

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 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 ;

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

Gilles BOUVELOT