

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour les lots 1 à 6, 10, 12, 13, 15 à 17 ; 19 à 22, 24, 26 et 28 au sein de
l'immeuble en copropriété sis 22/24 rue des Laitières à Vincennes
cadastré section S n°114**

N° 2500106

Réf. DIA n° IA 094 080 25 00654 – déposée le 27 juin 2025 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, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la commune, du conseil municipal de la ville 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 ;

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° 2025-D-138 du 1^{er} juillet 2025 ;

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 Stanislas SEGUIN, notaire
- reçue à la mairie de Vincennes le 27 juin 2025
- portant sur les lots n° 1 à 6, 10, 12, 13, 15 à 17, 19 à 22, 24, 26 et 28 du bien en copropriété sis 22/24 rue des Laitières à Vincennes
soit sur la parcelle cadastrée section S n° 114
correspondant à 7 appartements, une chambre, un watercloset et des caves au sein d'un immeuble de rapport
- pour un montant d'un million vingt mille euros (1 020 000 €), avec une commission d'agence incluse de cent cinquante-trois mille quatre cent quatre-vingt-quinze euros (153 495 €) à la charge du vendeur.

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 ;

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 réhabilitation et du conventionnement des 8 logements existants en 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

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, les lots 1 à 6, 10, 12, 13, 15 à 17 ; 19 à 22, 24, 26 et 28 au sein de l'immeuble en copropriété sis 22/24 rue des Laitières , 94300 Vincennes, cadastré section S numéro S 114.

Soit au prix d'un million vingt mille euros (1 020 000 €)

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 ;

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