

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien situé 13 rue Lejemptel à Vincennes
cadastré section O n°173**

N° 2500112

Réf. DIA n° 25 00 478 – déposée le 9 mai 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'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne Bois 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 de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne Bois, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n° 2025-D-120 du 5 juin 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 Nathalie TREVISIOL-TOKKA, notaire
- reçue à la mairie de Vincennes le 9 mai 2025
- portant sur le bien sis 13 rue Lejemptel à Vincennes
soit sur la parcelle cadastrée section O n° 173
correspondant à un immeuble d'habitation en monopropriété composé de 11 appartements,
et de deux locaux commerciaux
- pour un montant de quatre millions deux-cent mille euros (4 200 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cent-cinquante mille euros (150 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA 1 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 demande de visite et de pièces complémentaires notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 26 juin 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 1er juillet 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 8 juillet 2025 ;

Vu la réception des pièces complémentaires en date du 2 juillet 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 réhabilitation et du conventionnement d'une dizaine 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, sis 13 rue Lejemptel à Vincennes, sur la parcelle cadastrée section O n° 173, au prix de deux millions cinq-cent-mille euros (2 500 000 €), commission d'agence à la charge de l'acquéreur en sus en fonction du mandat.

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 Pierre-Edouard FORESTIER, 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 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 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

Le directeur général