

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien situé 23 rue Crébillon cadastré section D numéro 66**

N°2600041

Réf. DA n° 094 080 26 00131 du 13 février 2026

Le directeur général adjoint

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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 novembre 2025 portant nomination 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 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 délégation du droit de préemption urbain de l'Etablissement Public Paris Est Marne&Bois n°2026-D-54 en date du 3 mars 2026 ;

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 le constat d'absence du directeur général du 27 au 30 avril n°2026-174 portant délégation de l'exercice du droit de préemption et de priorité au directeur général adjoint de l'Etablissement ;

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 demande d'acquisition (DA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Jean-François LE FALHER notaire à Paris 7
- reçue à la mairie de Vincennes le 13 février 2026
- portant sur le bien sis 23 rue Crébillon, soit sur la parcelle cadastrée section D numéro 66 à Vincennes
- correspondant à une maison de 125 m² en état très dégradé et encombrée
- pour un montant de 601 000 € (six cent un mille euros)

Vu le classement du bien objet de la DA 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 demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 16 mars 2026,

Vu la réception desdits documents le 19 mars 2026,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 16 mars 2026,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 20 mars 2026,

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 2 avril 2026

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, est destiné à une opération neuve d'une quarantaine de logements locatifs sociaux sur un tènement agrandi aux parcelles avoisines. L'acquisition de ce bien permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Vincennes.

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 798 logements sur la commune, dont 620 logements sociaux.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 23 rue Crébillon, soit sur la parcelle cadastrée section D numéro 66 à Vincennes correspondant à une maison de 125m²

Au prix de 475 000 € (quatre cent soixante-quinze mille euros)

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 ou, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DA 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 adjoint