

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien situé 24 rue Massue – lots 1, 2, 4 et 5 à Vincennes
cadastré section Q n°27**

N° 2600068

Réf. DIA n° 26 00 309 – déposée le 31 mars 2026 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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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 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° DC 2026-46 du 14 avril 2026 ;

Vu l'arrêté n° 2026-A-157 du 21 avril 2026 portant délégation de signature temporaire du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne Bois à Monsieur François ROUSSEL DEVAUX, Directeur général des services ;

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° 2026-D-101 du 27 avril 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'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 ainsi que la convention de substitution en date du 10 juin 2026, conclues 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 Bertrand SCHNEEGANS, notaire
- reçue à la mairie de Vincennes le 31 mars 2026
- portant sur le bien sis 24 rue Massue, lots 1, 2, 4 et 5 à Vincennes
soit sur la parcelle cadastrée section Q numéro 27
correspondant au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et sous-sol d'une maison de Ville en copropriété de sol
- pour un montant d'un million deux-cent cinquante mille euros (1 250 000 €)
- indiquant une commission d'agence de vingt-mille euros (20 000 €) TTC 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 et sur un emplacement réservé à la réalisation de logements sociaux ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 28 mai 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 1er juin 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 28 mai 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 1er juin 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 11 juin 2026 ;

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

Considérant que :

L'emprise des lots concernés par la présente DIA, située sur un emplacement réservé au PLUi dédié à la réalisation de logements sociaux, une fois acquise, fera l'objet d'une opération permettant la création, d'une demi-douzaine de logements dont une partie de logements locatifs sociaux. A l'échelle de la parcelle entière, 12 logements pourront être réalisés dont une partie de logements locatifs sociaux.

Les interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Vincennes, lesquelles se traduisent par la revente déjà effectuée de biens, dans le cadre des précédentes conventions d'intervention foncière conclues en 2009 et 2021, ont permis la création de 823 logements sur la commune, dont 628 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**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 24 rue Massue, lots 1, 2, 4 et 5 à Vincennes sur la parcelle cadastrée section Q numéro 27 correspondant au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et sous-sol d'une maison de Ville en copropriété de sol, au prix d'un million deux-cent cinquante mille euros (1 250 000 €)

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 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