DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial Paris Est Marne&Bois
pour le bien 1bis rue de l'Union
à Vincennes
cadastré C n°67-68

N° 2600103
Réf. DIA : 094 080 26 00715 déposée le 20 juillet 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 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 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 du conseil de territoire de L'EPT 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 en date du 14 avril 2026 n°DC 2026-46

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 30 juillet 2026 n° 2026-D-183 ;

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 la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Vincennes le 10 juin 2026 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître TAFANEL-BRAS Marion
- reçue à la mairie de Vincennes le 20 juillet 2026
- portant sur le bien situé 1 bis rue de l'Union
  soit sur les parcelles cadastrées C n°67-68
  correspondant à une maison de 256 m²
- pour un prix d'un montant de 2 400 000 € (deux millions quatre cent mille euros)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 95 000 € TTC (quatre-vingt-quinze mille euros) ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC2 du PLUI destinée aux ensembles d'habitat collectif caractérisé par son parcellaire de grande tailles et une densité de construction élevée ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 septembre 2026

Vu la réception desdits documents le 17 septembre 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 septembre 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 17 septembre 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 28 septembre 2026

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

***

Considérant que :

L'emprise de l'immeuble concerné par la présente DIA, situé en périmètre favorisant la mixité, dans un secteur très dense où la réalisation de logements sociaux est souhaitée, permettrait avec le remembrement des fonciers voisins, dont l'une des parcelles est déjà propriété de l'EPFIF, la réalisation d'une opération d'une trentaine de logements, dont au moins 30% 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 1bis rue de l'Union à Vincennes
Au prix de 2 400 000 € (deux millions quatre cent mille euros) en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

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

SEBASTIEN ALAVOINE ID

Signature numérique de SEBASTIEN ALAVOINE ID
Date : 2026.10.27 11:25:43 +01'00'

Le directeur général adjoint