

**DECISION D'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION BC N°103 SIS 38 RUE PASTEUR A FONTENAY-SOUS-BOIS**

N° 2000213

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Fontenay-Sous-Bois dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 17 décembre 2015 et modifié par délibérations du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n°18-08 du 14 février 2018 et n°19-09 du 18 février 2019, et mis à jour par arrêtés n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019 et n°2020-A-150 du 17 mai 2020,

Vu la délibération n°20-19 du 24 février 2020 instaurant un périmètre d'étude à Fontenay-sous-Bois à proximité du groupe scolaire Pasteur (secteur compris entre les rues : Pierre Dulac, Emile Roux, Pasteur, Bochot, Jules Lepetit, Dalayrac),

Vu le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 15 septembre 2016,

h

Vu la délibération du 9 mars 2011 n° B11-1-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2011 03 07 U du 10 mars 2011 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 26 avril 2011,

Vu la délibération du 19 juin 2013 n° B13-2-A2 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2013-09-12b-U du 26 septembre 2013 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 6 décembre 2013,

Vu la délibération du 6 novembre 2015 n° B15-2-A17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2015-11-17-U du 19 novembre 2015 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 4 décembre 2015,

Vu la délibération du 1^{er} décembre 2016 n° B16-2-A11 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2016-09-18-U du 29 septembre 2016 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 20 janvier 2017,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner adressée par Maître Pierre MARCHAIS, notaire à NOISY LE GRAND, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 septembre 2020 en Mairie de Fontenay-Sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de vendre leur bien sis 38 rue Pasteur, cadastré section BC n° 103, d'une superficie totale de 420 m², accueillant un pavillon d'habitation de surface habitable déclarée de 143 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (870 000 €), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge de l'acquéreur.

h

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fontenay-Sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune,

Vu la délibération n°20-63 du 09 juillet 2020 du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

Vu la décision de Monsieur le Président n°2020-D-396 en date du 21 octobre 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la DIA reçue le 28 septembre 2020 en mairie de Fontenay-sous-Bois, portant sur la propriété bâtie cadastrée section BC n°103, d'une superficie totale de 420 m², sise 38 rue Pasteur à Fontenay-Sous-Bois,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite effectuée le 29 octobre 2020 auprès des propriétaires et de Maître Pierre MARCHAIS, notaire et mandataire des propriétaires, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 9 novembre 2020,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 29 octobre 2020, l'ensemble des pièces demandées ayant été reçues par courriel en date du 2 novembre 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 19 novembre 2020,

Considérant :

CONSIDERANT que le bien sus-décrit est localisé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF est habilité à intervenir,

CONSIDERANT que le bien sus-décrit est situé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Ouest, au sein du périmètre d'étude dit « Pasteur » qui vise une programmation mixte (logements et activités) en lien avec le groupe scolaire Pasteur adossé, nécessitant une adaptation compte tenu des besoins scolaires du quartier,

CONSIDERANT qu'une partie de cette OAP est concernée par le secteur AP1c du Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) avec un patrimoine industriel identifié et des maisons repérées,

CONSIDERANT que le bien objet de la présente DIA est un patrimoine repéré (villa urbaine du XIX^{ème} siècle) du Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) de la commune de Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT qu'en cas de vente à un opérateur immobilier du bien objet de la DIA et des parcelles voisines, pour la constructions d'immeubles collectifs, le caractère patrimonial de ce secteur est susceptible de disparaître,

CONSIDERANT que la commune de Fontenay-sous-Bois est propriétaire de fonciers jouxtant le bien objet de la DIA (n°36 rue Pasteur ainsi que les équipements sportifs et le groupe scolaire Pasteur) et qu'en conséquence ce bien représente une opportunité pour la requalification de ce secteur conformément aux objectifs de l'OAP de préservation du patrimoine, de création de cheminements doux, d'adaptation du groupe scolaire Pasteur aux besoins des habitants du quartier et de maintien d'une programmation mixte logements/activités à l'échelle du quartier,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien objet de cette DIA permettrait de contribuer à réaliser à terme une opération d'ensemble préservant le caractère patrimonial de la zone, avec notamment une programmation mixte logements/activité et des circulations douces,

h

CONSIDERANT que la maîtrise du bien objet de cette DIA est stratégique pour permettre de répondre aux objectifs susvisés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 38 rue Pasteur, cadastré section BC n° 103, d'une superficie totale de 420 m², accueillant un pavillon d'habitation de surface habitable déclarée de 143 m², au prix de HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (870 000 €), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes.

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 à la demande d'acquisition, 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 de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner du bien,
- A Maître Pierre MARCHAIS, 14 avenue Aristide Briand, NOISY LE GRAND (93162),
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner du bien,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Fontenay-Sous-Bois.

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 Compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif.

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 27/11/2020


Gilles BOUVELOT
Directeur Général