

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 2 rue de la Fontaine du Vaisseau
à FONTENAY SOUS BOIS
cadastré section H n°589-lots 1 et 3

N° 2100145
Réf. DIA n° 21N0170

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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



Vu la loi n° 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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

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°20-63 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 délibération n°17-30-03-17-U du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 30 mars 2017 visant à élaborer un projet d'aménagement et organiser auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération n°17-10-14-U du conseil municipal en date du 5 octobre 2017,

Vu la délibération n°2017-10-15-U en date du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois désignant Marne-au-Bois SPL en tant qu'aménageur et approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay - Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

Vu le traité de concession notifié le 3 novembre 2017 par la Ville pour l'aménagement du secteur Val-de-Fontenay - Alouettes à Marne-au-Bois SPL,

Vu la délibération n°20-162 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant la création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les terrains inclus dans le périmètre,

Vu la délibération n° 20-164 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant la convention tripartite et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement du secteur Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois passée entre le Territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville et la SPL Marne-au-Bois.

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

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,

h

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 Nathalie JEREMIE-PICHET, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 11 mars 2021, portant sur les lots n° 1 et n°3 de la copropriété cadastrée section H n°589, sise 2 rue de la Fontaine du Vaisseau à Fontenay-sous-Bois, représentant respectivement 2351 et 232 cinq-millièmes de ladite copropriété correspondant à un local à usage d'entrepôt, bureaux et commerce, et emplacements de stationnement et jardin, au prix de 720 000 € (sept cent vingt mille euros),

Vu la délibération n°2021-D-44 du Conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 21 avril 2021, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 11 mars 2021 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, portant sur le bien situé 2 rue de la Fontaine du Vaisseau à Fontenay-sous-Bois, cadastré section H n° 589 et formant les lots de copropriété n° 1 et 3,



Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 27 avril 2021 et leur réception le 11 mai 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 27 avril 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 30 avril 2021,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 mai 2021,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien est situé au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, sur le secteur stratégique dit des Alouettes, composé d'un tissu mixte d'habitat et d'activités, à proximité immédiate de la gare de Val de Fontenay dont la desserte sera renforcée avec l'arrivée des lignes 15 Est du Grand Paris Express et 1 du Métro,

Considérant la transformation complète du secteur déjà engagée dans le cadre de la concession d'aménagement, dont le programme prévisionnel des constructions vise environ 130 000 m² de surface de plancher de programme résidentiel, 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique, 15 000 m² de surface de plancher de surface commerciale et 15 000 m² de surface de plancher d'équipements de superstructure et publics,

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

Considérant les nombreuses acquisitions et reventes déjà réalisées par l'EPFIF dans le périmètre de la concession d'aménagement, notamment les biens situés à proximité immédiate, situés au 1, 23, 25, 30 et 32 rue de la Fontaine du Vaisseau,

Considérant l'enjeu de maîtrise foncière des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement, nécessaire à limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation de cette programmation et des orientations urbaines définies dans le cadre de cette concession,

5

Considérant qu'après maîtrise des derniers lots de la copropriété, la parcelle pourrait accueillir une petite opération mixte (logement et activités),

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les lots n° 1 et n°3 de la copropriété cadastrée section H n°589 sise 2 rue de la Fontaine du Vaisseau à Fontenay-sous-Bois, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (535 000 €),

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'EPPFIF 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 d'intention d'aliéner, 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 d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et 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 :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître JEREMIE-PICHET, notaire, office notarial d'Ivry-sur-Seine, 76 avenue Georges Gosnat, BP 152 à Ivry-sur-Seine (94200), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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 compétent.

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 26 mai 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

