

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 14 impasse de l'Avenir à
FONTENAY-SOUS-BOIS
cadastré section V n° 379

N° 2100162
Réf. DIA n° 21N0241

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,

6 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 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,

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,

6

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 Benoit MASSELOT, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 2 avril 2021, portant sur la parcelle cadastrée section V n° 379, sise 14 impasse de l'Avenir à Fontenay-sous-Bois, correspondant à une maison d'habitation, au prix de 390 000 € (trois cent quatre-vingt-dix mille euros), dont 7 850 € (sept mille huit cent cinquante euros) de mobilier, et en ce compris une commission d'agence d'un montant de 15 000 € (quinze mille euros), à la charge du vendeur,

Vu la délibération n° 2021-D-47 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 2 avril 2021 en mairie de Fontenay-sous-Bois, portant sur le bien cadastré section V n° 379, sise 14 impasse de l'Avenir à Fontenay-sous-Bois,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 27 avril 2021 et leur réception le 29 avril 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 27 avril 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 12 mai 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 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 en zone UBb du PLU correspondant aux quartiers caractérisés par un habitat mixte, collectif ou individuel, groupé ou loti, à intensifier ;

Considérant que le bien est situé en secteur de mixité sociale au PLU,

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

Considérant que le bien est adossé à des propriétés dégradées situées le long du boulevard de Stalingrad ayant vocation à muter dans le cadre d'un projet urbain visant à requalifier le front de rue,

Considérant que la majeure partie des propriétés voisines est d'ores et déjà dans le domaine public,

Considérant que la maîtrise foncière du secteur incluant le bien objet de la DIA permettrait la réalisation d'une opération mixte activités/équipement public/logement, d'environ 1 500 à 2 000 m² de surface de plancher, permettant ainsi de requalifier l'ensemble de l'ilot,

Considérant que l'EPFIF 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 le bien cadastré section V n° 379 sise 14 impasse de l'Avenir à Fontenay-sous-Bois, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €) s'appliquant aux meubles et au bien, et en ce compris la commission d'agence de 15 000 € (quinze mille euros), à la charge du vendeur.

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'EPFIF 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 Benoit MASSELOT, notaire associé, ADEO Vincennes, 12 avenue du Château, Vincennes (94300), 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 9 juin 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

