

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**Paris Est Marne et Bois**  
**pour le bien situé 5 rue du Bois**  
**à FONTENAY-SOUS-BOIS**  
**cadastré section AL n°182**

N° 2200072  
Réf. DIA n° 919

**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 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,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune 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, n°19-09 du 18 février 2019 et n°20-159 du 8 décembre 2020, et mis à jour par arrêtés n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mars 2020 et n°2021-A-143 du 23 mars 2021,

Vu le classement du bien en zone UBc du PLU, correspondant à une zone de tissu urbain mixte à dominante résidentielle,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Alouettes,

Vu le périmètre d'études du secteur Alouettes Sud,

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 Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U du PLU,

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 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,

5

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<sup>er</sup> 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 Jérôme LE BOUFFO, notaire à Paris (75116), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 décembre 2021 en Mairie de Fontenay-Sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien sis 5 rue du Bois, cadastré section AL n°182, d'une superficie totale de 623 m<sup>2</sup>, accueillant une maison de 210 m<sup>2</sup> et un atelier d'environ 300 m<sup>2</sup> avec mezzanine, moyennant le prix de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°2022-D-10 du Conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 25 janvier 2022, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 9 décembre 2021 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, portant sur le bien situé 5 rue du Bois à Fontenay-sous-Bois, cadastré section AL n°182,

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 demande de pièces complémentaires effectuée le 27 janvier 2022 et leur réception le 4 février 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 27 janvier 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 10 février 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF à proximité en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 février 2022,

**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 ce bien est situé en zone Ubc du PLU, correspondant à un tissu urbain mixte à dominante résidentielle,

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

Considérant que le bien est situé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur Alouettes dont les principes d'aménagement doivent permettre de promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier, et de renforcer les liaisons douces existantes,

Considérant que ce secteur présente des enjeux importants de couture urbaine avec les autres secteurs des concessions d'aménagement voisines, nécessitant une intervention foncière,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait d'engager la requalification du secteur, en créant à terme une liaison transversale Nord-Sud, permettant de relier les équipements publics de la concession d'aménagement Tassigny Auroux (parc et équipement de quartier),

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait de créer une liaison douce et de développer également une opération mixte comprenant notamment de l'activité et des logements sociaux, afin de renforcer la mixité sociale sur la commune de Fontenay-sous-Bois,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPFIF visant à réaliser à terme 1600 logements et 200 000 m<sup>2</sup> d'activité,

Considérant les nombreuses acquisitions et reventes déjà réalisées par l'EPFIF à proximité du bien objet de la DIA, notamment les biens inscrits dans le périmètre de la concession d'aménagement Tassigny-Auroux, situés au 28, 80, 88 et 96 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et au 37 rue Louis Auroux, ainsi que le 21-23 rue Louis Auroux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient au titre de la convention,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation d'une opération mixte nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'enjeu de maîtrise foncière des biens situés dans le secteur des Alouettes, nécessaire à limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation des orientations urbaines de l'OAP ci-dessus visée,

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,

h

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 sis 5 rue du Bois, cadastré section AL n°182 à Fontenay-sous-Bois, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000 €), en ce compris la commission d'agence.

**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 Jérôme LE BOUFFO, notaire, 96 avenue Victor Hugo, Paris (75116), 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 8 mars 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

