DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé
158 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à
Fontenay-sous-Bois (94120)
cadastré section I n°7

N° 2200237
Réf. DIA n° IA 094 033 22 N0505

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 leur 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 urbains 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 approuvé le 20 décembre 2017,

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 UBa1 du PLU, correspondant à une zone de tissu urbain mixte à dominante résidentielle, marquée par une certaine densité, à renforcer,

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

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

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

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 d'association tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois entre le Territoire, la Commune de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois,

Vu la convention tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement signés le 15 décembre 2020,

Vu la délibération n° DC 2021-112 en date du 5 octobre 2021 du Conseil de Territoire approuvant l'avenant n°2 du traité de concession passé entre le Territoire Paris Est Marne & Bois, la ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois sur le secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

Vu l'avenant n°2 du traité de la concession d'aménagement signé le 22 octobre 2021 par toutes les parties,

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,

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 (DIA) établie par le cabinet d'urbanisme XENARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 juillet 2022 en mairie de Fontenay-sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Fontenay-sous-Bois, 158 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section I n° 7, libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS HT (405.000 € HT) dont DEUX MILLE EUROS (2.000 €) de mobilier,

Vu la délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des zones U du Plan Local d'Urbanisme,

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 l'arrêté n°2022-A-810 du 16 juin 2022 portant délégation temporaire du Président à Monsieur ROUSSEL-DEVAUX, Directeur Général des Services,

Vu la délibération n°2022-D-n°158 du Conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 9 août 2022, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 7 juillet 2022 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, portant sur le bien situé 158 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section I n° 7,

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 effectuées le 30 août 2022 et leur réception par courriel électronique le 7 septembre 2022,

Vu les orientations d'aménagement du secteur envisageant, à l'échelle de l'ilot au sein duquel se situe le bien objet de la DIA susmentionnée, la création d'un immeuble de bureaux et d'un immeuble de logements développant environ 8 000 m² de surface de plancher,

Vu les nombreuses acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la concession d'aménagement « Val de Fontenay - Alouettes » et au sein du secteur voisin « Alouettes Est », en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 août 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 le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois,

Considérant que ce bien est situé en zone UBa1 du PLU, correspondant à un tissu urbain mixte à renforcer, à dominante résidentielle, marquée par une certaine densité, et que l'objectif est de permettre l'évolution du quartier tout en permettant le maintien d'un tissu de PME,

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 le bien est situé au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay 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, 1 du Métro et 1 du Tramway,

Considérant les enjeux de maîtrise du développement de ce secteur, soumis à une forte spéculation foncière, de par sa proximité immédiate avec le pôle gare de Val de Fontenay, et la nécessité du recours à une opération d'aménagement qui permettra de préserver l'activité économique sur le secteur, et de créer des logements accessibles à tous, ainsi que des espaces et équipements publics,

Considérant le programme prévisionnel de construction de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes qui représente un total d'environ 600 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ 130 000 m² de SDP de programme résidentiel dont 32 % de logements locatifs sociaux, environ 440 000 m² de SDP dédiés au développement économique, environ 15 000 m² de SDP de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay), et environ 15 000 m² de SDP d'équipements de superstructure et équipements publics d'infrastructure à réhabiliter ou à créer,

Considérant qu'à ce titre, l'ilot dans lequel s'inscrit le bien objet de la DIA pourrait accueillir une opération mixte logements/bureaux développant environ 8 000 m² de surface de plancher,

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 l'acquisition de ce bien permettrait de développer une opération mixte comprenant notamment de l'activité et des logements sociaux, afin de renforcer la mixité sociale et d'usages sur la commune de Fontenay-sous-Bois,

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 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,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de Fontenay-sous-Bois et spécifiquement sur le secteur du bien objet de la DIA au sein du périmètre de concession d'aménagement « Val de Fontenay – Alouettes » et à la jonction avec la concession « Alouettes Est », laquelle se traduit par les nombreuses acquisitions et reventes déjà réalisées par l'EPFIF à proximité immédiate :

- Les acquisitions et revente du 30 et 32 rue de la Fontaine du Vaisseau ayant permis la réalisation de 32 logements locatifs sociaux (PLAI) et le transfert et l'agrandissement de l'entreprise EURALUX
- Les acquisitions des 1, 21, 23, 25, 33 et 36 rue de la Fontaine du Vaisseau et 8-17, 19, 42 et 98 rue du Bois Galon qui permettront de réaliser des opérations mixtes dans le cadre de la concession d'aménagement « Alouettes Est »

- L'acquisition et la revente du 186 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny qui permettra la réalisation d'une centaine de logements en entrée de ville côté Rosny-sous-Bois dont un tiers de logements sociaux
- L'acquisition du pavillon sis 28 chemin des Marais
- Les acquisitions des bâtiments A, B, C et C' et reventes des bâtiments A, C et C' du site « Péripôle » au 33 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, ainsi que la zone d'activités des Marais, en vue d'accueillir les chantiers de la ligne 15 Est, du prolongement de la ligne 1 et de la réalisation de la nouvelle gare mutualisée qui animera à terme un nouveau quartier mixte désimperméabilisé et végétalisé

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 la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

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

Considérant que le droit de préemption ne peut pas s'appliquer au mobilier, la somme indiquée de 2.000 € dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'aliéner, le bien situé 158 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Fontenay-sous-Bois, cadastré section I n°7, soit au prix de QUATRE CENT TROIS MILLE EUROS (403.000 €) net vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 DIA, 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 devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au cabinet XENARD, cabinet d'urbanisme à SAINT-GRATIEN (95210) en tant que 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 de Melun.
Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.
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 28 septembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général