DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 86-90 rue du Bois Galon
cadastré section G n°56, 57, 58, 59

N° 2200245
Réf. DIA n° **22N0929**

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 UG 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 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°19-39 en date du 25 mars 2019 du Conseil de Territoire instaurant un périmètre d'études en vue de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le secteur Alouettes Est,

Vu la délibération n°2019-11-14-U en date du 14 novembre 2019 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le projet de traité de concession et le projet de convention d'association à intervenir de l'opération d'aménagement du secteur Val de Fontenay - Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

Vu la délibération n°2019-19-135 en date du 16 décembre 2019 du 2019 du Conseil de Territoire approuvant la convention d'association tripartite et le traité de concession d'aménagement sur le secteur Val de Fontenay - Alouettes à Fontenay-sous-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,

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 Maître Pierre Marchais , en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 Mai 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, 86-90 rue du Bois Galon, cadastré section G n° 56, 57, 58, 59 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de QUATRE MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS (4 288 000 €) HT, précision faite que ce montant comprend 288 000 € TTC (DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS) TTC de commission d'agence à la charge du propriétaire vendeur,

Vu la délibération n°2022-D-n°103 du Conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 1er juin 2022, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 5 mai 2022 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, portant sur le bien situé 86-90 rue du Bois Galon à Fontenay-sous-Bois, cadastré section G n°56, 57, 58, 59,

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 visite effectuée le 13 juin 2022, et l'absence de réponse dans les délais légaux,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 13 juin 2022 et leur réception le 11 aout 2022, prorogeant le délai de la DIA jusqu'au 11 septembre 2022,

Vu l'étude de faisabilité de l'EPFIF concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme de 2300m² de surface de plancher,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la concession d'aménagement Val de Fontenay 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 18 juillet 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 UG 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 et 1 du Métro,

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 que le programme de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes représente un total d'environ 89 300 m² de surface de plancher, dont environ 16 800 m² de surface de plancher de logements dont 30% sociaux, environ 33 600 m² de surface de plancher d'activités économiques, environ 33 600 m² de surface de plancher de bureaux et environ 5 300 m² de surface de plancher d'équipements publics,

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 après remembrement des parcelles avoisinantes 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 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 le bien objet de la DIA pourrait accueillir une opération d'environ 38 logements mixtes,

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, 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 du 1, 23 et 25 rue de la Fontaine du Vaisseau
- Les acquisitions du 17, 19, 42 et 98 rue du Bois Galon

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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 86-90 rue du Bois Galon à Fontenay-sous-Bois, cadastré G n°56, 57, 58, 59 libre de toute occupation, au prix d'un million cinq cent mille euros (1 500 000 €).

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'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 sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Pierre Marchais, 69 rue du Docteur Jean Vaquier, 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.
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 24 août 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général