

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 9 bis rue des Mocards à
Fontenay-sous-Bois
cadastré section AX n°184

N° 2200978

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 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,

h

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, n°20-159 du 8 décembre 2020 et n°DC2022-95 du 5 juillet 2022 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 UBb du PLU, correspondant à des quartiers caractérisés par un habitat mixte, collectif et individuel, groupé ou loti, à intensifier,

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 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 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 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,

h Vu la délibération du 1er 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 l'étude notariale C.H.V.M , en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 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, 9 bis rue des Mocards, cadastré à Fontenay-sous-Bois section AX n° 184, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 1 340 000€ HT (Un million trois cent quarante mille euros) dont 15 000€ (quinze mille euros) de mobilier, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 40 000€ (quarante mille euros) TTC à charge de l'acquéreur,

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 renforcé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune,

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 décision n°2022-D-163 prise par délégation du Président de ParisEstMarne&Bois, en date du 30 août 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la DIA reçue le 6 juillet 2022 en mairie de Fontenay-sous-Bois, portant sur la propriété bâtie cadastrée section AX n°184, sise 9 bis rue des Mocards 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 6 septembre 2022 et leur réception le 9 septembre 2022

Vu la demande de visite effectuée le 6 septembre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite qui a eu lieu le 15 septembre 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, 2 300 m² de surface de plancher, soit environ 35 logements dont 11 logements sociaux,

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

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 2 300 m² de surface de plancher,

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

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'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

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

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'organiser une évolution de l'habitat de qualité, centrée sur le maintien d'une mixité sociale et intergénérationnelle,

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

Considérant la réalité des interventions de l'EPPFIF sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens permettant la création sur le territoire communal de près de 370 logements, dont plus de 60% en locatif social, et plus de 50 000 m² d'activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF intervient,

Considérant que l'acquisition du bien objet de cette DIA permettrait de contribuer à réaliser à terme une opération d'ensemble, avec notamment une programmation mixte logements/activité et des circulations douces, ce qui 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 création d'environ 35 logements dont 33% sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 de 35 logements dont 33% sociaux

h

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 9 bis rue des Mocardes à Fontenay-sous-Bois, cadastré AX n°184, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'un million cent quarante-cinq mille euros (1 145 000€) en ce compris la commission d'agence.

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

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 / remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Etude notariale CHVM, 5 route du Pont Banneret, 94510 LA QUEUE EN BRIE, 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 12 octobre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

