

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**Paris Est Marne et Bois**  
**pour le bien situé 33 rue de Neuilly à FONTENAY**  
**SOUS BOIS**  
**cadastré section BF n°20-21**

N° 2200345

Réf. DIA n° 22N0811

**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,

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 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 Paris Est Marne & 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 05 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, n°2021-A-143 du 23 mars 2021 et n°2022-A-979 du 11 août 2022,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à la partie la plus ancienne du centre ancien de Fontenay-sous-Bois, caractérisée par un épandage bas,

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 Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°20-63 du 09 juillet 2020 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois déléguant le droit de préemption urbain renforcé au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

Vu la délibération n°20-18 en date du 11 mars 2020 du Conseil de Territoire instaurant un périmètre d'études sur le secteur dit « La Fonderie », compris entre la rue de Neuilly et la rue Jean Douat,

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<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 Charles Flobert, notaire à Saint-Maur-des-Fossés, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 3 novembre 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien sis 33 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois, cadastré section BF n°20-21, libre de toute occupation, au prix de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000 €) sans commission d'agence,

Vu la délibération n°2022-D-229 du Conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 23 décembre 2022, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 3 novembre 2022 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, portant sur le bien situé 33 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois, cadastré section BF n°20-21,

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 le courrier de demande de visite du 23 décembre 2022 et la visite effectuée le 5 janvier 2023,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires du 23 décembre 2022 et leur réception le 29 décembre 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 janvier 2023,

**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 bien objet de la DIA est imbriqué dans le site de l'ancienne fonderie d'aluminium, situé en zone UAa du PLU, correspondant à la partie la plus ancienne du centre-ancien de Fontenay-sous-Bois, caractérisée par un épannelage bas, également repérée dans l'aire du Site Patrimonial Remarquable de Fontenay-sous-Bois comme présentant un enjeu de patrimoine architectural,

Considérant l'intérêt de conserver certains éléments architecturaux caractéristiques du bâti industriel et des maisons de bourg ruraux, et de préserver, voire de développer, des activités artistiques et artisanales existantes,

Considérant l'intérêt de réaliser sur le site de l'ancienne fonderie, une opération immobilière qui s'insère de manière harmonieuse dans le quartier au regard des gabarits avoisinants,

Considérant le projet de la commune de créer une traversée piétonne publique de l'îlot reliant la rue Jean Douat et la rue de Neuilly tout en conservant l'espace vert actuel composé d'arbres d'intérêt, permettant ainsi de poursuivre la trame verte et les modes doux inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettra de répondre aux orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment de préserver la mixité fonctionnelle du secteur, de préserver les continuités écologiques du territoire communal, de concilier une programmation de logements raisonnés et de renforcer la mixité sociale sur la commune de Fontenay-sous-Bois, ce qui présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

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

Considérant la possibilité de créer, sur ce site, après démolition de l'existant hormis les bâtiments repérés et classés et l'espace boisé à conserver, une centaine de logements pour une surface de plancher global d'environ 5 600 m<sup>2</sup> et environ 1 300 m<sup>2</sup> d'ateliers, tout en répondant aux différents enjeux évoqués ci-dessus,

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

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, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens permettant la création sur le territoire communal de près de 960 logements dont près de 45% en locatif social, et près de 186 000 m<sup>2</sup> d'activités,

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 33 rue de Neuilly cadastré section BF n°20-21, à Fontenay-sous-Bois, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000 €).

**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 par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Charles Flobert, notaire, sis 5 avenue Gambetta, à Saint-Maur-des-Fossés (94100), 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 de Melun.

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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 26 janvier 2023,

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

