

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
PARIS EST MARNE ET BOIS
pour les lots de copropriété
n°2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 dépendant du bien situé 60-64 avenue de Stalingrad
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
cadastré V140**

N° 2500047

Réf. DIA : 24N0717

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines du PLU, prise par le conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien du 9 juillet 2020, n°20-63 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 21 janvier 2025, n°2025-D-5 de l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Fontenay-sous-Bois ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la Commune de Fontenay-sous-Bois en date du 26 avril 2011 et son dernier avenant en date du 20 janvier 2017 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Benoît HERVET
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-bois le 19 décembre 2024
- portant sur le bien situé 60-64 avenue de Stalingrad, 94120 Fontenay-sous-Bois soit sur la parcelle cadastrée V140 correspondant aux lots °2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11
- pour un montant de TROIS CENT DIX HUIT MILLE euros (318 000 €)
- dont une commission d'agence de DIX HUIT MILLE euros (18 000€) TTC à la charge du vendeur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UBb du PLUI dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspondant aux tissus collectifs ou individuels généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles et à intensifier ;

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires signifiée au propriétaire ou, le cas échéant à son mandataire, le 19 février 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 1er avril 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 24 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 7 mars 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est adossé à des propriétés dégradées situées le long du boulevard de Stalingrad ayant vocation à muter dans le cadre d'un projet urbain visant à requalifier le front de rue. Le bien est bordé de part et d'autre par des fonciers d'ores et déjà dans le domaine public, appartenant à la Maison de Retraite Intercommunale (MRI) Hector Malot. Cette dernière est en restructuration de son

patrimoine en lien étroit avec la ville de Fontenay-sous-Bois, faisant suite à une réorganisation de ses services. Le bien objet de la DIA est lui-même en copropriété horizontale avec la MRI sur la parcelle V 140. De premières études sur le foncier remembré des parcelles adjacentes V 139, V 339, de parties des parcelles V 265 et U 198 et de la parcelle V 379 déjà acquise par l'EPFIF ont été menées dans l'optique de réfléchir à la sortie d'une opération mixte avec des activités et équipements publics en lien avec la MRI en rez-de-chaussée et du logement à l'étage. La maîtrise foncière du secteur permettrait ainsi la requalification de l'ensemble de l'ilot par la création d'une opération mixte d'environ 1 500 à 2 000 m² de surface de plancher.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Considérant que l'EPFIF avait déjà acquis le 24 novembre 2021 le pavillon érigé sur la parcelle V 379 dans l'optique d'initier le remembrement foncier nécessaire à la mutation de cet ilot.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 60-64 avenue de Stalingrad, 94120 Fontenay-sous-Bois au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)

Ce prix s'entend 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien. »

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le directeur général