

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
PARIS EST MARNE ET BOIS  
pour le bien  
situé 31 rue de la Prairie 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS  
cadastré H396, H558, H560, H651**

N° 2500058

Réf. DIA : 25N0063

**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 3 mars 2025, n°2025-D-24 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 Siv-Line LAVENT
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 6 février 2025
- portant sur le bien situé 31 rue de la Prairie, 94120 Fontenay-sous-Bois soit sur les parcelles cadastrées H396, H558, H560 et H651 correspondant à un pavillon libre d'occupation et son jardin sur un foncier global de 681 m<sup>2</sup>
- pour un montant de QUATRE CENT TRENTE MILLE euros (430 000 €)
- en ce non compris une commission d'agence de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UZc du PLUI dite « zone urbaine mixte à vocation économique à renforcer » ;

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires signifiée au propriétaire et à son mandataire, le 20 mars 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 24 mars 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 27 mars 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 8 avril 2025 ;

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

\*\*\*

#### **Considérant que :**

Le bien est constitué d'un tènement foncier important et peu dense, adossé à des emprises génératrices de nuisances (transformateurs électriques, entrepôt, voie ferrée) rendant peu appropriée la poursuite de l'usage actuel de pavillon avec jardin. Conformément au zonage réglementaire, la mutation de l'emprise pourrait permettre la sortie d'une opération de près de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs ou petite activité, dont la densité et l'agencement seraient plus à même de s'intégrer au contexte environnant

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la DIA est situé au sein du périmètre d'études « Alouettes Sud », enclavé entre les périmètres des concessions d'aménagement « Val de Fontenay – Alouettes », « Tassigny – Auroux » et « Alouettes Est » au sein desquelles l'EPFIF a d'ores et déjà contribué à la sortie de plusieurs vastes opérations de logements et d'activité. A titre d'exemples, l'EPFIF a apporté le foncier à l'opération du grand ensemble de bureaux « Sakura » au 80 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ainsi que le foncier de l'important immeuble résidentiel à l'angle de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de la rue Louis Auroux. A proximité directe, au sein du périmètre « Alouettes Sud », le bien préempté a un positionnement stratégique, à la jonction entre le secteur des Joncs Marins au Perreux-sur-Marne et l'ensemble des Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

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 31 rue de la Prairie, 94120 Fontenay-sous-Bois

Au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (390 000 €)

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

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