

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien
sis 67 rue du Bois Galon, à Fontenay-sous-Bois
cadastré Section G n°404**

N° 2500068
Réf. 25N0045

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 n°2025-D-64 en date du 09 avril 2025 ;

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 ;

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

- établie par Maître Isabelle Blanchard
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 17 janvier 2025
- portant sur le bien situé 67 rue du Bois Galon à Fontenay-sous-Bois
soit sur la parcelle cadastrée Section G n°404
correspondant à un pavillon
- pour un montant de QUATRE CENT MILLE euros (400 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 28 000€ TTC à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UZp du PLUI destinée à un secteur pavillonnaire à maintenir ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 mars 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 22 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 mars 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 16 mars 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 19 mars 2025 ;

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

Considérant que :

Le pavillon objet de la DIA est situé au sein de la concession d'aménagement Alouette Est, son acquisition permettra de contribuer à la réalisation du programme de la concession. Après remembrement avec les parcelles voisines il est envisagé de réaliser une opération d'environ 43 logements dont 33% de logements sociaux tel que mentionné dans le PLU.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a acquis les biens suivants au sein de la concession Alouette Est dont le traité a été signé le 20 décembre 2019 : 17 rue du Bois Galon, 19 rue du Bois Galon, 33 rue du Bois Galon, 42-44 rue du Bois Galon, 98 rue du Bois Galon, 36 rue de la Fontaine du Vaisseau, 1 rue de la Fontaine du Vaisseau, 21 rue de la Fontaine du Vaisseau, 23 rue de la Fontaine du Vaisseau, 33 rue de la Fontaine du Vaisseau, soit un total d'environ 19 000m² de terrain maîtrisé.

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 67 rue du Bois Galon, 94120 Fontenay-sous-Bois, cadastré G404

Au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280 000 €)

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 en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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,