

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour les biens
situés 23 rue de Neuilly
cadastrés BF15, BF16, BF18, BF19, BF22**

N° 2500129

Réf. DIA : IA 094 033 25 N0300

Le directeur général adjoint

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 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois pour l'ensemble des zones U et des zones urbaines du plan local d'urbanisme en date du 26 octobre 2007 ;

Vu la délibération du conseil de territoire 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 n°20-63 du 9 juillet 2020

Vu la décision de Monsieur le président de Paris-Est Marne & Bois portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée n°2025-D-n°111 en date du 3 juin 2025

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération en conseil municipal le 10 mars 2021

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 le 20 janvier 2017 pour le dernier avenant en date.

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

- établie par Me. Robin NAYRAND
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 15 mai 2025
- portant sur les biens situés 23 rue de Neuilly
soit sur les parcelles cadastrées BF15, BF16, BF18, BF19 et BF22
correspondant à des maisons de ville, des ateliers et un terrain nu
- pour un montant de SIX MILLIONS CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE euros (6 188 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CENT QUARANTE DEUX MILLE HUIT CENTS euros TTC (142 800 €) à la charge de l'acquéreur et de DEUX CENT TRENTE HUIT MILLE euros TTC (238 000 €) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAa, avec un groupe d'arbres d'intérêts sur la parcelle 22, du PLUI décrite comme étant un tissu de centralités historiques et d'extensions récentes, avec une forte densité et une mixité de fonctions, au bâti continu et implanté en alignement sur rue, occupant beaucoup de place, avec des rues minérales avec peu de végétation visible.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 3 juillet 2025

Vu la réception desdits documents le 21 juillet 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 7 juillet 2025

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

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 23 juillet 2025

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

Considérant que :

Le site objet de la DIA, situé au cœur de Fontenay-sous-Bois, présente un intérêt pour construire des logements sociaux, sur les parcelles constructibles, recréer des chemins de circulation à travers l'îlot, tout en conservant les façades sur rue et les bâtiments classés, et en maintenant l'activité artistique caractéristique du site depuis une vingtaine d'années. Les études de faisabilité démontrent la possibilité de réaliser plus de 4000 m² de surface habitable, tout en maintenant l'activité des artistes et des espaces verts.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Une négociation a d'ailleurs déjà abouti pour permettre cette opération : il s'agit du 33 rue de Neuilly inclus dans l'étude de faisabilité citée ci-dessus.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action 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 23 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois, cadastré BF15, BF16, BF18, BF19 et BF22

Au prix de DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE HUIT CENTRE TRENTE NEUF EUROS (2 164 839 €).

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 découvert au cours de la phase d'instruction.

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 adjoint,