

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien
situé 34 rue Maurice Couderchet à Fontenay-sous-Bois
cadastré BD 137**

N° 2500167

Réf. DIA : n°IA 094 033 25 N0510

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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 de Paris Est Marne & Bois, 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, datant du 9 juillet 2020 ;

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 de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois en date du 3 septembre 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 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 signée le 29 juillet 2025 ;

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

- établie par maître Pierre TARRADE, notaire
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 1er août 2025
- portant sur le bien situé 34 rue Maurice Couderchet
soit sur la parcelle cadastrée BD n° 137 correspondant à un immeuble entier, dont deux appartements sur cinq sont occupés
- pour un montant de SIX-CENT-SOIXANTE-QUINZE-MILLE euros (675 000 €)
- indiquant, une commission d'agence de 30 000 €, incluse, à la charge du vendeur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAb du PLUI destinée à être un tissu de centralité historique et d'extensions récentes, avec une forte densité et une mixité de fonctions ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 29 septembre 2025 au plus tard ;

Vu la réception desdits documents le 3 octobre 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 29 septembre 2025 au plus tard ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 29 septembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 10 octobre 2025 ;

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

Considérant que :

La parcelle objet de la DIA se situe au sein d'un périmètre stratégique, permettant d'étendre l'assiette foncière d'une opération à destination de logement, dont du logement social, envisagée par

la mairie.

La ville possède déjà une parcelle proche, au 9 rue Grogard, pour laquelle elle a fait réaliser des études de faisabilité architecturale, et pourrait ainsi étendre son périmètre d'intervention.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus, situé 34 rue Maurice Couderchet cadastré BD n° 137 à Fontenay-sous-Bois
Soit au prix de 280 000 € (DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-MILLE euros)

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 ou, 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