

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien
Situé 19 rue Auguste Comte à Fontenay-sous-Bois
cadastré Q 177, lots 4 et 8**

N° 2600018

Réf. DIA : IA 094 033 25 N0727

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 26 novembre 2025 portant nomination 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 en date du 26 octobre 2007 instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U ;

Vu la délibération du conseil de territoire 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 14 octobre 2025 et la décision du 16 décembre 2025 déléguant temporairement la signature du président à monsieur le Directeur Général des Services ;

Vu la décision du Directeur Général des Services 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 en date du 26 décembre 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 le 29 juillet 2025 ,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Da Costa Bruno
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 17 novembre 2025
- portant sur le bien situé 19 rue Auguste Comte / 245 avenue de la République soit sur la parcelle cadastrée Q 177 correspondant aux lots 4 et 8 de la copropriété de sol de ladite parcelle, représentant 211 et 39 tantièmes, vendus libres
- pour un montant de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE euros (325 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UBa du PLUI destinée à être une zone urbaine mixte intermédiaire, et en zone UP destinée à être et un secteur pavillonnaire à préserver

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 12 janvier 2026

Vu la réception desdits documents le 12 janvier 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 12 janvier 2026

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 12 janvier 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 23 janvier 2026

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre du Traité de Concession d'Aménagement de la Matène de la SPL Marne au Bois, qui vise à résorber le bâti dégradé, à travailler les coutures urbaines et la trame viaire, et à agrandir le Parc des Carrières.

L'EPFIF a déjà acquis des parcelles mitoyennes de celle préemptée, au 249-251 avenue de la République, et des parcelles à proximité, comme le 258 avenue de la République, ce qui rend opportun l'agrandissement de l'assiette de l'opération déjà constituée, au sein du projet d'aménagement global.

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 DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 19 rue Auguste Comte à Fontenay-sous-Bois
au prix de DEUX-CENT-SOIXANTE-MILLE EUROS (260 000€)

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 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 23 février 2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT