

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Est Marne et Bois
pour le bien
27 rue de la Fontaine du Vaisseau, 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
cadastré section G n°142 et n°498**

N° 2600088

Réf. DIA : IA 094 033 26 00380

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme prise par le conseil municipal de Fontenay-sous-Bois numéro 07.10.09.U en date du 26 octobre 2007 ;

Vu la délibération du conseil de territoire Paris Est Marne et 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 en date du 14 avril 2026 et ayant pour numéro DC2025-192 ;

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 21 juillet 2026 et ayant pour numéro 2026-D-177 ;

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 le 29 juillet 2025 ;

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

- établie par Maître Christophe OLIVIER
- reçue à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 10 juin 2026
- portant sur le bien situé 27 rue de la Fontaine du Vaisseau
soit sur les parcelles cadastrées section G numéros 142 et 498
correspondant à un pavillon mitoyen et une annexe, érigés sur une emprise foncière de 248 m²
- pour un prix d'un montant de quatre cent soixante-dix mille euros (470.000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de vingt trois mille cinq cents euros (23.500 €) TTC à la charge de l'acquéreur

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

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 7 août 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 12 août 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 7 août 2026 ;

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

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 18 août 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de la concession d'aménagement Alouettes Est ayant pour titulaire la SPL Marne-au-Bois et dont le traité de concession a été adopté par délibération n°19-135 du 16 décembre 2019 du conseil de territoire de Paris Est Marne et Bois. Ce traité de concession a fait l'objet d'un avenant signé le 20 décembre 2022 et adopté par délibération n°DC 2022-163 en date du 13 décembre 2022 du conseil de territoire de Paris Est Marne et Bois.

Le secteur au sein duquel se situe le bien objet de la DIA pâtit aujourd'hui d'un environnement peu qualitatif et notamment d'une prévalence d'une trame viaire routière négligeant les cheminements doux, d'espaces publics sporadiques, vieillissants et majoritairement investis par du stationnement automobile, d'une organisation des entreprises et des logements pavillonnaires peu lisible avec une dégradation de la majeure partie du tissu résidentiel existant.

L'opération d'aménagement à laquelle le foncier objet de la DIA prend part a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains, le cas échéant après démolition des bâtiments dont ils servent d'assiette, en vue de réaliser un programme global de constructions de 89.300 m² de surface de plancher (SDP) environ, se détaillant comme suite à la date de signature du traité :

- environ 16.800 m² de SDP de logements dont 30% de logements locatifs sociaux,
- environ 33.600 m² de SDP de locaux d'activités économiques,
- environ 33.600 m² de SDP de locaux à usage de bureaux,
- environ 6.300 m² de locaux à usage d'équipements publics

Au sein de cette même rue, en face du bien faisant l'objet de cette offre de préemption, l'EPFIF a notamment déjà revendu en 2015 un bâtiment d'activité qui a été transformé pour accueillir une résidence de 24 logements sociaux et un accueil de jour pour personnes sans domicile fixe.

L'EPFIF s'est depuis rendu propriétaire de six autres adresses dans la rue de la Fontaine du Vaisseau où se situe le bien objet de la présente décision.

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 27 rue de la Fontaine du Vaisseau, section G numéros 142 et 498

Au prix de QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (435.000 €)

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 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

GUILLAUME TERRAILLOT
ID

Signature numérique de GUILLAUME
TERRAILLOT ID
Date : 2026.09.17 09:36:50 +02'00'

Le directeur général
Guillaume TERRAILLOT