

**OFFRE D'ACQUERIR PAR  
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE  
SECTION H N° 876 SIS 30 RUE DES MARAIS A FONTENAY-SOUS-BOIS**

N° 1900061

**Le Directeur général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser la construction de logements,


Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Fontenay-Sous-Bois, révisé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015 puis modifié par délibération du Conseil Municipal du 14 février 2018, et son orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Alouettes,

VU le Traité de Concession d'Aménagement conclu le 5 octobre 2017 entre la Commune de Fontenay-sous-Bois et la Société Publique Local « Marne au Bois » (SPL) désignant ladite SPL aménageur du secteur,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 15 septembre 2016

Vu la délibération du 9 mars 2011 n° B11-1-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

**28 MARS 2019**

 **POLE MOYENS<sup>1</sup>  
ET MUTUALISATIONS**

Vu la délibération 2011 03 07 U du 10 mars 2011 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 26 avril 2011,

Vu la délibération du 19 juin 2013 n° B13-2-A2 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2013-09-12b-U du 26 septembre 2013 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 6 décembre 2013,

Vu la délibération du 6 novembre 2015 n° B15-2-A17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2015-11-17-U du 19 novembre 2015 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 4 décembre 2015,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2016 n° B16-2-A11 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 2016-09-18-U du 29 septembre 2016 du Conseil municipal de la ville de Fontenay-Sous-Bois approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Fontenay-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 20 janvier 2017,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°09403318N0847, reçue le 21 décembre 2018 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Marko BUDULICA et Madame Ilonka BUDULICA, de vendre le bien sis 30, rue des Marais, cadastré section H 876, d'une superficie totale de 287 m<sup>2</sup>, accueillant un pavillon d'habitation de surface habitable d'environ 85 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, moyennant le prix de SEPT CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (728 000 €), en ce compris une commission à la charge de l'acquéreur de SOIXANTE DIX-HUIT MILLE EUROS (78 000 € TTC). Il est ici précisé que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France a adressé le 11 février 2019 une demande de pièces complémentaires et de visite du bien conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme. Un courrier de réponse a été reçu par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France le 19 février 2019 l'informant de l'acceptation du propriétaire d'effectuer une visite et présentant une partie des pièces demandées.

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fontenay-Sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune

ILE-DE-FRANCE  
28 MARS 2019  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

Vu la délibération du Conseil de territoire Paris Est marne et Bois n°17-46 en date du 20 mars 2017 accordant délégation au Président pour exercer les droits de préemption définis dans le Code de l'Urbanisme,

Vu la décision de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n°2019-D-122 en date du 21 janvier 2019, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner n°09403318N0847, reçue le 21 décembre 2018 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Marko BUDULICA et Madame Ilnka BUDULICA, de vendre le bien sis 30, rue des Marais, cadastré section H 876, d'une superficie totale de 287 m<sup>2</sup>, accueillant un pavillon d'habitation de surface habitable d'environ 85 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation.

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et modifié le 28 novembre 2017, délégrant à son Directeur Général et, en cas d'empêchement, au Directeur Général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu le procès-verbal contradictoire de visite en date du 13 mars 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 22 mars 2019.

**Considérant :**

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Région Ile-de-France,

Considérant le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an, sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-Sur-Marne, Nogent-Sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-Sous-Bois,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements,

Considérant que le bien objet de la présente décision se situe au sein de l'OAP des Alouettes au PLU et à proximité de la gare de Val de Fontenay destinée à accueillir les lignes 15 et 1 du Métro ainsi que la ligne 1 du tramway,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique dans la perspective de l'aménagement du secteur par la Société Publique Locale « Marne au Bois » en tant que titulaire de la concession d'aménagement,

Considérant que le bien objet de la présente décision se situe dans un périmètre de mixité sociale au PLU,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

ILE-DE-FRANCE

28 MARS 2019

5

POLE MOYENS 3  
ET MUTUALISATIONS

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 30, rue des Marais, cadastré section H 876, d'une superficie totale de 287 m<sup>2</sup>, accueillant un pavillon d'habitation de surface habitable d'environ 85 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, au prix de QUATRE CENT QUATORZE MILLE EUROS (414 000 €), auquel s'ajoute une commission à la charge de l'acquéreur de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (49 680 € TTC).

**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'EPPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;  
ou
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;  
ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**Article 3 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Monsieur Marko BUDULICA, 30 rue des Marais à Fontenay-sous-Bois (94120), en tant que propriétaire
- Madame Ilonka BUDULICA, 30 rue des Marais à Fontenay-sous-Bois (94120), en tant que propriétaire

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois et en Mairie de Fontenay-sous-Bois.

D'ILE-DE-FRANCE

28 MARS 2019

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif compétent.

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 ..... **2 8 MARS 2019** .....



**Gilles BOUVELOT**  
Directeur Général



D'ILE-DE-FRANCE

**2 8 MARS 2019**

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS