

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour l'immeuble sis 63 bis avenue André Tessier
cadastré section AB numeros 8 et 73 à FONTENAY
SOUS BOIS

N° 2400134
Réf. DIA n° 24N0010

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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

Vu la loi n° 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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,



Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois n°2023-146 du 12 décembre 2023,

Vu le classement du bien en zone UBb du PLUi, correspondant à un tissu urbain mixte à dominante résidentielle, caractérisé par un habitat mixte et individuel, groupé ou loti, à intensifier,

Vu la délibération n°19-40 en date du 25 mars 2019 du Conseil de Territoire instaurant un périmètre d'études sur le secteur du Plateau,

Vu la délibération du Conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°20-63 du 09 juillet 2020 du conseil de territoire de Paris Est Marne et Bois déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

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,

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,

h

Vu la délibération du 1^{er} 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 adressée par Maître Philippe OLIVIER, notaire à Fontenay-Sous-Bois, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 3 janvier 2024, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de vendre l'immeuble sis 63 bis avenue André Tessier à Fontenay-sous-Bois, cadastré sections AB n°8 et AB n°73, libre de toute occupation, au prix de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €) en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur, pour un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €),

Vu la décision n°2024-D-35 du Président du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, en date du 19 février 2024, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 3 janvier 2024 en mairie de Fontenay-Sous-Bois, concernant l'immeuble sis 63 bis avenue André Tessier à Fontenay-sous-Bois, cadastré sections AB n°8 et AB n°73,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF, déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite effectuée le 20 février 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 26 mars 2024,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 20 février 2024 et leur réception le 24 juin 2024,

Vu les études géotechniques réalisées sur site concluant à la présence de carrières rendant la parcelle en partie inconstructible sauf à s'exposer à des surcoûts compromettants fortement l'équilibre de l'opération,

Vu l'étude urbaine réalisée sur le périmètre d'études où est situé le bien objet de la DIA,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur du Plateau en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales

Considérant :

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 sur la Région Ile-de-France,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien sus-décrit est localisé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF est habilité à intervenir,

Considérant que le bien est situé en secteur de mixité sociale du PLUi,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait de développer une opération mixte d'une dizaine de logements, comprenant notamment des logements sociaux, afin de renforcer la mixité sociale sur la commune de Fontenay-sous-Bois,

Considérant en outre que l'acquisition de ce bien permettrait la création d'une sente piétonne ouvrant un nouvel accès au parc des Carrières qui contribuerait à améliorer la qualité de vie du quartier et des futurs résidents de l'opération,

Considérant que le bien est situé dans un périmètre d'études ayant notamment fait l'objet d'une analyse urbaine réalisée par un cabinet d'architectes,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPPFIF sur le territoire de Fontenay-sous-Bois et spécifiquement sur le secteur du bien objet de la DIA, laquelle se traduit par l'acquisition du bien sis 75 avenue André Tessier déjà réalisée par l'EPPFIF à proximité immédiate,

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les parcelles cadastrées sections AB n°8 et n°73, sises 63 bis avenue André Tessier à Fontenay-sous-Bois, telles que décrites dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €), 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'entendant 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'EPFIF 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 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 ; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- à Maître Philippe OLIVIER, 22 rue du Commandant Jean Duhail, 94120 FONTENAY SOUS BOIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- à l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Fontenay-sous-Bois.

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 de Melun.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 de Melun.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur Général