

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
pour les lots n°18, 22, 28, 29, 1871 à 1879
dépendant de la copropriété sise 46 bis rue Roger
Salengro à Fontenay-sous-Bois
cadastrée section AJ n°236, section AO n°380

N° 2300167

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 leur 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 urbains 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 approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 17 décembre 2015 et modifié par délibérations du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n°18-08 du 14 février 2018, n°19-09 du 18 février 2019, n°20-159 du 8 décembre 2020 et n°DC2022-95 du 05 juillet 2022 et mis à jour par arrêtés n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mars 2020, n°2021-A-143 du 23 mars 2021 et n°2022-A-979 du 11 août 2022,

Vu le classement du bien en zone UFc du PLU, correspondant aux secteurs d'activité les plus importants de la Ville,

Vu le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement « Salengro » approuvé par la modification n°3 du PLU en date du 08 décembre 2020, afin d'encadrer les réflexions engagées par les différents propriétaires du site et d'assurer un projet cohérent avec les ambitions urbaines portées par la Ville dans le cadre de sa concession d'aménagement Val de Fontenay – Alouettes,

Vu la délibération n°20-162 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant la création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Val de Fontenay Alouette à Fontenay-sous-Bois, permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les terrains inclus dans le périmètre,

Vu le Traité de concession d'Aménagement notifié le 3 novembre 2017 par la commune de Fontenay-sous-Bois à la Société Publique Locale « Marne Au Bois » pour l'aménagement du secteur Val de Fontenay-Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

Vu la délibération n°20-164 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant la convention d'association tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement du secteur Val de Fontenay-Alouettes à Fontenay-sous-Bois entre le Territoire, la Commune de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois,

Vu la convention tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement signés le 15 décembre 2020,

Vu la délibération n°DC 2021-112 en date du 5 octobre 2021 du Conseil de Territoire approuvant l'avenant n°2 du traité de concession d'aménagement du secteur Val de Fontenay-Alouettes à Fontenay-sous-Bois entre le Territoire, la Commune de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois,

Vu l'avenant n°2 du traité de concession d'aménagement signé le 22 octobre 2021 par toutes les parties,

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 Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instaurant le droit de préemption urbain 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 ParisEstMarne&Bois déléguant le droit de préemption urbain renforcé au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

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 avec un plafond d'engagement de 110 000 000€ et une date d'échéance au 31 décembre 2026,

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 étendant le périmètre de veille foncière à l'ensemble du territoire communal,

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 (DIA) établie par Maître Anne Boucheta, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 mai 2023 en mairie de Fontenay-sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Fontenay-sous-Bois – 46 bis rue Roger Salengro, cadastré section AJ n° 236 et section AO n°380 et formant les lots de copropriété n° 18 à usage de bureaux, n°22, 28, 29 correspondant à des caves, n°1871 à 1879 à usage de parking ; dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (560 000€), assorti d'une commission d'agence à charge acquéreur d'un montant de TRENTE TROIS MILLE SIX CENTS EUROS TTC (33 600€ TTC).

Vu la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois en date du 17 mai 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 l'étude de faisabilité portant sur les immeubles de bureaux dont fait partie le bien constitutif de la DIA et concluant à la possibilité de réhabiliter et surélever l'ensemble en vue de proposer à terme le développement d'environ 23 000 m² de bureaux et 15 600 m² de logements dont 50% de logements locatifs sociaux,

Vu les nombreuses acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay - Alouettes, en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière et du traité de concession,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 juillet 2023,

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 sur la Région Ile-de-France,

Considérant le programme prévisionnel de la concession d'aménagement Val de Fontenay-Alouettes, qui vise la réalisation d'environ 130 000 m² de surface de plancher en logements, dont 32% de logements locatifs sociaux, environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique, environ 15 000 m² de locaux commerciaux, environ 15 000 m² SDP d'équipements de superstructure et environ 110 000 m² d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer,

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et également d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réhabilitation de l'ensemble en bureaux et logements présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réhabiliter l'ensemble immobilier nécessitent une maîtrise foncière préalable avec le remembrement des lots de copropriété,

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global dit « Salengro »,

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la concession d'aménagement Val de Fontenay – Alouettes,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein de la concession d'aménagement « Val de Fontenay – Alouettes » qui démontrent la réalité du projet, et notamment les acquisitions des biens sis rue 33 avenue du Maréchal Lattre de Tassigny, 1 avenue Louison Bobet, 5 avenue du Maréchal Lattre de Tassigny, 194 bis avenue Carnot, 196 avenue Carnot, 12 chemin des Marais, 211-215 rue de la Fontaine, une partie des biens ayant d'ores et déjà été cédée pour la réalisation de premières opérations et dans le cadre des chantiers de transports en cours,

Considérant que l'EPFIF 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 du projet de réhabilitation,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 46 bis rue Roger Salengro, cadastré section AJ n° 236 et section AO n°380 et formant les lots de copropriété n° 18 à usage de bureaux, n°22, 28, 29 correspondants à des caves, n°1871 à 1879 à usage de parking, tels que décrits dans la DIA, au prix de DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (262 500€) commission d'agence comprise.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes.

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Anne BOUCHETA, 24 avenue des Vorges– 94300 Vincennes, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Aux locataires

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 compétent. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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 compétent. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 19 juillet 2023,


Gilles BOUVELOT
Directeur Général