



Décision du Président
Portant délégation du Droit de Prémption Urbain
À L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
Concernant des lots de la copropriété édifiée sur les parcelles
cadastrées Sections AJ n°282 et AI n°350 et
Sise 9 avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois

2025-D-

No

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,

VU la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 102,

VU le décret n°2006-1140 en date du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), modifié par le décret n°2009-1542 en date du 11 décembre 2009,

VU le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des Etablissements Publics Fonciers des Hauts-de Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3,

VU la délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 26 octobre 2007 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPU-R) sur l'ensemble des zones U du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération en date du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois désignant la SPL Marne-au-Bois en tant qu'aménageur et approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois,

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

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°20-162 en date du 8 décembre 2020 approuvant la création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Val de Fontenay - Alouettes à Fontenay-sous-Bois, permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les terrains inclus dans le périmètre,

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°20-164 en date du 8 décembre 2020 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 délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n° DC 2021-112 en date du 5 octobre 2021 approuvant l'avenant n°2 du traité de concession passé entre l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, la ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois sur le secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250203-D2025-10-AR
Date de télétransmission : 03/02/2025
Date de réception préfecture : 03/02/2025

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n° DC 2022-162 en date du 13 décembre 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'association tripartite et l'avenant n°3 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'arrêté préfectoral n°2023/04324 du 6 décembre 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement « Val de Fontenay – Alouettes »,

VU la délibération du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois n°DC 2023-146 du 12 décembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI),

VU la délibération du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois n°DC 2024-147 du 15 octobre 2024 créant la ZAC Auchan Gare,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne & Bois, approuvé par délibération n°DC 2023-146 le 12 décembre 2023 et mis à jour par arrêté du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024,

VU la convention d'intervention foncière signée le 26 avril 2011 et ses avenants en date du 6 décembre 2013, du 4 décembre 2015 et du 20 janvier 2017 entre la ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPPFIF qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur l'ensemble de son territoire,

VU le traité de concession notifié le 3 novembre 2017 par la Ville de Fontenay-sous-Bois à l'aménageur, SPL Marne-au-Bois, pour l'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, et ses avenants n°1, n°2 et n°3,

VU la convention d'association tripartite concernant l'opération d'aménagement du secteur Val de Fontenay – Alouettes signée le 15 décembre 2020 et son avenant n°1,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître Jean-Alain CASAGRANDE, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 13 décembre 2024 et enregistrée sous le numéro 24N0685, portant sur les lots n° 6 à 9 du bâtiment N et n° 22 à 27 du bâtiment P, à usage de bureaux, sur les lots n°179, 180, 184, 185 et 186, à usage d'archives, et sur les lots n° 38 à 43 et n° 67 à 105 à usage d'emplacements de voiture, dépendant de la copropriété cadastrée section AJ n° 282 et AI n° 350, sise 9 avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois, au prix de 5 800 000 € (cinq millions huit cent mille euros) et une commission de 174 000 euros TTC à la charge de l'acquéreur,

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre de la concession d'aménagement Val de Fontenay - Alouettes,

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Fontenay Est : Val-de-Fontenay et quartier des Alouettes,

CONSIDERANT le redéveloppement urbain du secteur qui sera engagé dans le cadre de la concession d'aménagement, dont le programme prévisionnel des constructions vise environ 130 000 m² de surface de plancher de programme résidentiel, 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique, 15 000 m² de surface de plancher de surface commerciale et 15 000 m² de surface de plancher d'équipements de superstructure et publics,

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

CONSIDERANT l'enjeu de maîtrise foncière des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement, nécessaire à permettre la réalisation de cette programmation et des orientations urbaines définies dans le cadre de cette concession,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 : Le droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 13 décembre 2024 et enregistrée sous le n°24N0685, portant sur les lots n° 6 à 9 du bâtiment N et n° 22 à 27 du bâtiment P, à usage de bureaux, sur les lots n°179, 180, 184, 185 et 186, à usage d'archives, et sur les lots n° 38 à 43 et n° 67 à 105 à usage d'emplacements de voiture, dépendant de la copropriété cadastrée section AJ n° 282 et AI n° 350, sise 9 avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois.

ARTICLE 2 : Par cette délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète du processus de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les obligations de préemption et l'utilisation du bien préempté.

ARTICLE 3 : Le délégataire est tenu de transmettre à l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois les éléments d'information relatifs à la préemption pour la tenue du registre des préemptions conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : La présente décision peut être contestée dans un délai de deux mois suivant sa notification, devant le Tribunal Administratif de Melun ou par toutes voies de recours prévues par les Lois et Règlements en vigueur.

Fait à Champigny-sur-Marne, le 03 FEV. 2025

Le Président



O. Capitiano
Olivier CAPITIANO

La présente décision publiée le 03 FEV. 2025
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1
et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250203-D2025-10-AR
Date de télétransmission : 03/02/2025
Date de réception préfecture : 03/02/2025