



Décision du Président
Portant délégation du droit de préemption urbain à
L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
Concernant le bien cadastré section AL n° 198,
sis 9 rue Florian à Fontenay-sous-Bois

2025-D-



Le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&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 urbaines du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°20-63 du 9 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°2021-117 du 5 octobre 2021 instaurant un périmètre d'études sur le secteur Alouettes Sud à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°2022-92 du 5 juillet 2022 prenant l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur « Alouettes Sud » à Fontenay-sous-Bois et approuvant les orientations urbaines mentionnées ci-après permettant notamment une maîtrise du développement urbain contenant les effets de la spéculation foncière et la nécessaire adaptation de ce secteur aux contraintes du dérèglement climatique,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération n°DC2023-146 le 12 décembre 2023 et mis à jour par arrêtés du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024 et n°2025-A-22 du 5 février 2025,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître François KERESTEDJIAN, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 14 février 2025 et enregistrée sous le numéro 25N0082, portant sur le bien cadastré section AL n°198, correspondant à un pavillon, sis 9 rue Florian à Fontenay-sous-Bois, au prix de 317 400 € (trois cent dix-sept mille quatre cent euros) et une commission à la charge du vendeur de 13 642 € TTC (treize mille six cent quarante-deux euros TTC),

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre d'études « Alouettes Sud »,

CONSIDERANT que les études menées par la Société Publique Locale Marne au Bois (MAB SPL) et la ville de Fontenay-sous-Bois ont permis de définir des premières orientations urbaines sur ce périmètre, et notamment :

- Conforter le cœur de quartier constitué aujourd'hui par le secteur Tassigny-Auroux, en renforçant notamment les porosités entre le secteur Alouettes Sud et le secteur Tassigny-Auroux.
- Adapter le secteur aux contraintes environnementales liées au dérèglement climatique, notamment en prolongeant et en renforçant la trame verte et bleu connectées aux autres périmètres de concessions,
- Répondre aux conflits d'usage majeurs focalisés sur la rue Louis Auroux en engageant la pacification de l'espace public et une réflexion globale sur la circulation à l'échelle du quartier des Alouettes,
- Ancrer le développement urbain, et notamment le développement résidentiel, dans l'histoire du site et en révélant le parcellaire maraîcher,
- Préserver les qualités résidentielles du secteur tout en permettant une certaine mixité d'usages,

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 que ce bien est situé dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) Fontenay-Est,

CONSIDERANT l'enjeu de maîtrise foncière des biens situés à l'intérieur du périmètre d'études « Alouettes Sud », nécessaire à la mise en œuvre des orientations urbaines exposées ci-avant,

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 n°25N0082 reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 14 février 2025, portant sur le bien cadastré section AL n°198, sis 9 rue Florian 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 L. 213-13 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 **09 AVR. 2025**

Le Président



O. Capitano
Olivier CAPITANIO

La présente décision publiée le **09 AVR. 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