



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 G n° 404,
sis 67 rue du Bois Galon à Fontenay-sous-Bois

2025-D- 64

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 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 le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), modifié par le décret n°2009-1542 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 la délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois du 26 octobre 2007 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°19-39 du 25 mars 2019 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois instaurant un périmètre d'études en vue de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le secteur Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°2019-11-14-U du 14 novembre 2019 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le projet de traité de concession et le projet de convention d'association avec la Société Publique Locale (SPL) Marne-au-Bois pour l'opération d'aménagement du secteur Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°19-135 du 16 décembre 2019 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois approuvant la convention d'association tripartite et le traité de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) Marne-au-Bois sur le secteur Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°20-63 du 9 juillet 2020 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

VU la délibération n°DC 2022-16 du 7 février 2022 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois approuvant les objectifs et modalités de concertation préalable de l'opération d'aménagement du secteur Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°DC 2022-163 en date du 13 décembre 2022 du conseil de territoire approuvant l'avenant n°1 du traité de concession passé entre le territoire Paris Est Marne & Bois, la ville et la SPL Marne-au-Bois sur le secteur Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°DC 2023-18 en date du 7 février 2023 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois approuvant et arrêtant le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement dans la concession Alouettes Est à Fontenay-sous-Bois,

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 le 5 février 2025,

VU la convention d'intervention foncière entre la ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPFIF signée le 26 avril 2011, et ses avenants du 06 décembre 2013, du 04 décembre 2015 et du 20 janvier 2017, qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la commune sur l'ensemble de son territoire,

VU la convention tripartite et le traité de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) Marne-au-Bois, signés le 20 décembre 2019, et l'avenant n°1 au traité de concession signé le 20 décembre 2022,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître I. BLANCHARD, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 17 janvier 2025 et enregistrée sous le numéro 25N0045, portant sur le bien cadastré section G n°404 correspondant à un pavillon, sis 67 rue du Bois Galon à Fontenay-sous-Bois, au prix de 400 000 € (quatre cent mille euros) et une commission à la charge de l'acquéreur de 28 000 € (vingt-huit mille euros) TTC,

CONSIDERANT les courriers de demande de communication de documents complémentaires et de visite adressés par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et notifiés au propriétaire et au notaire le 14 mars 2025,

CONSIDERANT les documents complémentaires transmis par courrier du notaire daté du 14 mars 2025 et réceptionnés par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 21 mars 2025,

CONSIDERANT l'accord de visite du propriétaire en date du 16 mars 2025,

CONSIDERANT la visite du bien en date du 19 mars 2025,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA susvisée est situé sur le secteur stratégique dit des Alouettes, composé d'un tissu mixte d'habitat et d'activités, à proximité immédiate de la gare de Val de Fontenay,

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le secteur Alouettes Est,

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

CONSIDERANT les enjeux de maîtrise du développement de ce secteur, soumis à une forte spéculation foncière de par sa proximité immédiate avec le pôle gare de Val de Fontenay, et la nécessité du recours à une opération d'aménagement qui permettra de préserver l'activité économique sur le secteur et de créer des logements accessibles à tous, ainsi que des espaces et équipements 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 Alouettes Est, nécessaire à limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation d'une programmation mixte 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 n°25N0045 reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 17 janvier 2025, portant sur le bien cadastré section G n°404, sis 67 rue du Bois Galon 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 ParisEstMarne&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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250409-D2025-64-AR
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025