



Décision du Président
Portant délégation du droit de préemption urbain à
L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
concernant le bien situé sur les parcelles cadastrées section
BF n°15, 16, 18, 19 et 22
sis 23 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois

2025 – D – n° 114

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

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

VU la délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois n° 2019-12-20-U du 18 décembre 2019 prenant acte de l'instauration du périmètre d'études sur le site de l'ex-fonderie 23 rue de Neuilly et rue Jean Douat,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°20-18 en date du 24 février 2020 instaurant d'un périmètre d'étude à Fontenay-sous-Bois sur le secteur Fonderie, compris entre la rue de Neuilly et de la rue Jean Douat,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250603-D2025-114-AR
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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 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 Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître Robin NAYRAND, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 15 mai 2025 et enregistrée sous le numéro 25N0300 portant sur le bien situé sur les parcelles cadastrées section BF n°15, 16, 18, 19 et 22, sis 23 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois, au prix de 6 188 000 € (Six millions cent quatre-vingt-huit mille euros), une commission à la charge de l'acquéreur de 142 800 € TTC (Cent quarante-deux mille huit-cents euros) et une commission de 238 000 € TTC (Deux cent trente-huit mille euros) à la charge du vendeur,

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

CONSIDERANT que le bien s'inscrit dans l'aire du Site Patrimonial Remarquable de Fontenay-sous-Bois et qu'il représente un enjeu de patrimoine architectural,

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre d'étude dit « de la Fonderie » sur la commune de Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT l'intérêt de conserver certains éléments architecturaux caractéristiques du bâti industriel et des maisons de bourg ruraux, et de préserver, voire de développer, des activités artistiques et artisanales existantes,

CONSIDERANT l'intérêt de réaliser sur ce site une opération immobilière qui s'insère de manière harmonieuse dans le quartier au regard des gabarits avoisinants,

CONSIDERANT le projet de la commune de créer une traversée piétonne publique de l'îlot reliant la rue Jean Douat et la rue de Neuilly tout en conservant l'espace vert actuel composé d'arbres d'intérêt, permettant ainsi de poursuivre la trame verte et les modes doux inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien permettra de répondre aux orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et notamment de préserver la mixité fonctionnelle du secteur et les continuités écologiques sur le territoire,

DECIDE

ARTICLE 1 : Le droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPPFIF) à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 15 mai 2025 et enregistrée sous le numéro 25N0300 portant sur le bien situé sur les parcelles cadastrées section BF n°15, 16, 18, 19 et 22, sis 23 rue de Neuilly à Fontenay-sous-Bois.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250603-D2025-114-AR
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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 03 JUIN 2025
03 JUIN 2025



Le Président

O. Capitanio
Olivier CAPITANIO

La présente décision publiée le 03 JUIN 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
094-200057941-20250603-D2025-114-AR
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025