



Décision du Président
Portant délégation du Droit de Préemption Urbain
À L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
Concernant un ensemble immobilier de trois bâtiments
dénommés F(FOREZ), G (GRISONS) et H,
cadastrés sections AJ n°234, 238, 241, 243 et AO n°343,
sis 21 rue Roger Salengro / avenue du Maréchal Joffre
à Fontenay-sous-Bois

2025-D-241

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°20-162 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 se 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 les délibérations du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n° DC 2021-112 du 5 octobre 2021, n° DC 2022-162 du 13 décembre 2022, n° DC 2024-41 du 22 avril 2024, et n° DC 2024-146 en date du 15 octobre 2024 approuvant les avenants n°1, n°2 et n°3 à la convention d'association tripartite et les avenants n°2, n°3, n°4 et n°5 au 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,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20251120-D2025-241-AR
Date de télétransmission : 20/11/2025
Date de réception préfecture : 20/11/2025

VU la délibération n° 2025-06-28-U du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 19 juin 2025 approuvant le renouvellement de la Convention d'Intervention Foncière (CIF) de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°DC2022-192 du 14 octobre 2025 déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une alienation,

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 à n°5,

VU la convention d'association tripartite concernant l'opération d'aménagement du secteur Val de Fontenay – Alouettes signée le 15 décembre 2020 et ses avenants n°1 à n°3,

VU l'arrêté préfectoral n°2023/04324 du 6 décembre 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement « Val de Fontenay – Alouettes »,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne & Bois, approuvé par délibération n°DC2023-146 le 12 décembre 2023, modifié par délibération n°DC2025-37 le 6 mai 2025, mis en compatibilité le 4 août 2025 et le 14 octobre 2025, mis à jour par arrêtés du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024 et n°2025-A-22 le 05 février 2025,

VU la convention d'intervention foncière signée le 29 juillet 2025 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la ville de Fontenay-sous-Bois,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître Guillaume CHEMITHE, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 13 novembre 2025 et enregistrée sous le numéro 25N0719, portant sur les lots n°5 à 21 du bâtiment F (FOREZ), n°101 à 111 du bâtiment GRISONS, n°151 et 152 du bâtiment passerelle AF, n°171 à 173 du bâtiment passerelle B FG et n°201 à 410 du bâtiment H, d'un ensemble immobilier cadastré sections AJ n°234, 238, 241, 243 et AO n°343, sis 21 rue Roger Salengro / avenue du Maréchal Joffre à Fontenay-sous-Bois, au prix de 8 550 000,00 € (Huit millions cinq cent cinquante mille euros),

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, zoom Salengro,

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-décris 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 novembre 2025 et enregistrée sous le n°25N0719, portant sur les lots n°5 à 21 du bâtiment F (FOREZ), n°101 à 111 du bâtiment GRISONS, n°151 et 152 du bâtiment passerelle AF, n°171 à 173 du bâtiment passerelle B FG et n°201 à 410 du bâtiment H d'un ensemble immobilier cadastré sections AJ n°238, 234, 241, 243 et AO n°343, sis 21 rue Roger Salengro / avenue du Maréchal Joffre à Fontenay-sous-Bois.

ARTICLE 2 : Par cette délégation, le déléataire 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 déléataire 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 20 NOV. 2025

Le Président



Olivier CAPITANIO

20 NOV. 2025

La présente décision publiée le
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