



**Décision du Président**  
**Portant délégation du droit de priorité**  
**À L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**  
**Concernant un terrain cadastré section AQ n°151p**  
**Sis place de la gare de Champigny à SAINT-MAUR-DES-FOSSES**

2025-D- 242

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

**VU** la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

**VU** la Loi n°2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et notamment son article 59,

**VU** la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et Citoyenneté et notamment son article 102,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5219-2 et suivants,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.240-1, L.240-3, L.211-2 et suivants, L. 213-3 et R 213-1 à R 213-3,

**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** la délibération du conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés du 29 octobre 1987 décidant le maintien du droit de préemption urbain sur le territoire communal,

**VU** la délibération du conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés du 28 juin 2007 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire communal,

**VU** la délibération du conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés du 16 juillet 2020 autorisant le maire à signer une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF,

**VU** la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°DC2022-192 du 14 octobre 2025 déléguant notamment l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité au Président,

**VU** la convention d'intervention foncière signée le 31 janvier 2022 entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés et l'EPFIF,

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20251120-D2025-242-AR  
Date de télétransmission : 20/11/2025  
Date de réception préfecture : 20/11/2025

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,

**CONSIDERANT** le courrier du notaire Maître Solange GLOVER-BONDEAU en date du 17 octobre 2025 informant l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois de l'intention de la société SNCF Réseau agissant au nom de l'Etat de céder un terrain cadastré Section AQ n°151p à Saint-Maur-des-Fossés, d'une contenance de 2 645 m<sup>2</sup> et qui ne sera plus affecté à la poursuite des missions de SNCF Réseau,

**CONSIDERANT** l'avis du Domaine du 6 octobre 2025 sur la valeur vénale assortie d'une marge d'appréciation de 15% de la parcelle cadastrée section AQ n°151, sise place de la gare de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés, d'une contenance de 3 959 m<sup>2</sup>, estimée à 3 742 500 euros HT dont 3 703 000 euros HT pour la partie de terrain susmentionnée soumise au droit de priorité,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, et donc également en matière de droit de priorité,

**CONSIDERANT** que le bien est situé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle Gare de Champigny,

**CONSIDERANT** la nécessité pour la commune de diversifier son offre de logements, notamment sociaux, tel qu'imposé par la loi SRU,

**CONSIDERANT** que l'acquisition de ce bien permettra notamment de créer un équipement public et de valoriser le site avec la construction de logements à dimension sociale,

**CONSIDERANT** que l'acquisition de ce bien permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois peut déléguer son droit de priorité à une autre collectivité locale ou un établissement public y ayant vocation,

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

## DECIDE

**ARTICLE 1 :** L'exercice du droit de priorité est délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour l'acquisition du terrain cadastré Section AQ n°151p sis place de la gare de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés.

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

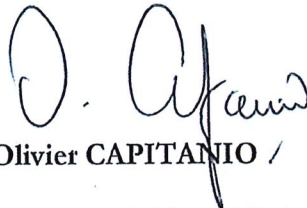
Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20251120-D2025-242-AR  
Date de télétransmission : 20/11/2025  
Date de réception préfecture : 20/11/2025

**ARTICLE 3 :** 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 /

La présente décision publiée le **20 NOV. 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  
094-200057941-20251120-D2025-242-AR  
Date de télétransmission : 20/11/2025  
Date de réception préfecture : 20/11/2025