



ARRETE
Exercice du droit de préemption
Pour le bien cadastré section BI n°14
Sis 136 avenue de la Liberté 94700 Maisons-Alfort

2026-A-055

Le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),

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,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants,

VU la délibération du conseil municipal de Maisons-Alfort en date du 21 juin 2012 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Maisons-Alfort,

VU la délibération du conseil municipal de Maisons-Alfort en date du 21 juin 2012 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur certaines zones urbaines de la commune de Maisons-Alfort,

VU la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois n° DC 2025-192 du 14 octobre 2025 actualisant la délégation des compétences des pouvoirs au Président, notamment d'exercer au nom de l'EPT le droit de préemption urbain, ainsi que, plus largement, l'exercice des droits de préemption et droits de priorité, dont l'EPT est titulaire ou délégataire en application du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des territoires où il est institué, sauf dans les périmètres sur lesquels des délégations permanentes ont été consenties par le conseil de territoire,

VU la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois n°DC 2025-239 du 16 décembre 2025 actualisant les délégations du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur la commune de Maisons-Alfort,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne&Bois (PLUI), approuvé le 12 décembre 2023, modifié le 6 mai 2025, mis en compatibilité le 4 août 2025 et le 14 octobre 2025 et mis à jour le 27 février 2024 et le 5 février 2025,

VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 5 février 2026,

VU l'arrêté 2026-A-041 du Président, en date du 10 février 2026, portant délégation de signature temporaire du Président à monsieur François ROUSSEL-DEVAUX, Directeur Général des Services,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°094 046 25 00543, adressée par Maître SCHIES Marie-Pierre, reçue en mairie de Maisons-Alfort le 12 novembre 2025, portant sur le bien situé 136 avenue de la Liberté, cadastré section BI numéro 14, au prix de 400 000 € (quatre cent mille euros),

CONSIDERANT les courriers de demande de visite et de pièces complémentaires, en date du 5 janvier 2026, adressés par voie postale recommandée avec accusé de réception,

CONSIDERANT les pièces susmentionnées, adressées par le notaire, mandataire déclaré à la DIA, reçues par l'EPT Paris Est Marne & Bois le 15 janvier 2026,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260211-055-AI
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

CONSIDERANT le courriel d'acceptation de la visite par l'un des vendeurs (représentant l'ensemble des propriétaires) en date du 16 janvier 2026, réceptionné le 16 janvier 2026 et sa concrétisation le 27 janvier 2026,

CONSIDERANT l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 5 février 2026,

CONSIDERANT que dans le cadre de sa compétence développement économique, il appartient à l'EPT Paris Est Marne&Bois de s'engager, de mettre en œuvre et de coordonner les actions nécessaires,

CONSIDERANT que le territoire compte près de 50 000 entreprises, notamment des PME et TPE, et que le besoin important de nouveaux espaces de travail et de dynamisation des écosystèmes locaux favorisant l'émergence de projets innovants a été identifié par l'EPT Paris Est Marne&Bois,

CONSIDERANT la politique de maillage territorial engagée par l'EPT Paris Est Marne&Bois, d'offrir aux entreprises en création, aux petites entreprises, aux salariés contraints par leurs temps de transport, aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, des solutions alternatives à l'immobilier d'entreprises classique,

CONSIDERANT les cinq espaces territoriaux créés par l'EPT Paris Est Marne&Bois sur les communes de Charenton-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés et Saint-Maurice, gérés en régie et fonctionnant en réseau, en lien avec plusieurs espaces d'initiatives privées et les deux incubateurs également sur le territoire avec lesquels l'EPT Paris Est Marne&Bois a des liens étroits,

CONSIDERANT qu'il s'agit d'espaces physiques partagés, de type Tiers Lieux ou coworking, pour créer, télé-travailler, accéder à des services, partager des connaissances, acquérir des savoir-faire, bénéficier de réseaux et d'une politique d'animation dans un équipement regroupant les ressources nécessaires au projet,

CONSIDERANT que ces espaces sont au cœur des politiques d'alliances territoriales et d'innovation partenariales conduites par l'EPT Paris Est Marne&Bois,

CONSIDERANT l'objectif de l'EPT Paris Est Marne&Bois de poursuivre le maillage du territoire en locaux et outils d'accompagnement et d'appui à la création et au développement des entreprises,

CONSIDERANT qu'à l'ère du télétravail, de la multiplication des freelances et des TPE/PME en quête de flexibilité, la ville de Maisons-Alfort, aux portes de Paris, se situe à un carrefour stratégique pour accueillir ce type d'infrastructure,

CONSIDERANT que la commune de Maisons-Alfort se situe au carrefour de plusieurs axes de transport (Métro L8 et RER D) et représente une zone de captation massive pour une population de cadres et de professions intermédiaires résidents,

CONSIDERANT que l'offre actuelle ne répond pas suffisamment à la demande des résidents du secteur sud-est de la commune et des communes avoisinantes le long du RER D qui cherchent à éviter de prendre les transports vers le nord du territoire Paris Est Marne & Bois ou vers Paris,

CONSIDERANT que le futur espace de Maisons-Alfort doit se positionner comme un lieu complémentaire, et non concurrentiel, aux autres sites du territoire Paris Est Marne & Bois en proposant une offre différenciée avec une forte orientation vers les indépendants et très petites entreprises exerçant des activités de services spécialisés (informatique, conseil, design), et en s'inscrivant dans une logique de coworking territorial,

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans plusieurs objectifs du Projet d'Amenagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI, débattu au conseil de territoire du 7 décembre 2021, notamment :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260211-055-AI
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception en préfecture : 11/02/2026

- Accompagner l'arrivée du projet de Grand Paris Express et veiller à l'insertion urbaine des gares dans leur environnement (objectif 1)
- Conforter les filières économiques motrices du territoire, notamment dans le domaine tertiaire (objectif 4)
- Consolider les centralités existantes et y développer une mixité de fonctions (objectif 85),

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain simple,

CONSIDERANT que la parcelle offre l'opportunité de développer un projet de de type coworking, bénéficiant aux acteurs économiques et associatifs présents sur le territoire,

CONSIDERANT que le bien est situé en zone UXd du PLUi, la zone UX correspondant aux activités économiques, et situé également dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Vert de Maisons, et même à proximité immédiate de la gare (RER D et futur ligne 15 sud),

CONSIDERANT que ce bien correspond à la recherche de locaux de Paris Est Marne&Bois et que, dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le droit de préemption urbain est exercé à l'occasion de la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°094 046 25 00543, reçue en mairie de Maisons-Alfort le 12 novembre 2025, portant sur le bien situé 136 avenue de la Liberté, cadastré section BI numéro 14, pour la somme de 400 000 € (quatre cent mille euros).

ARTICLE 2 : La préemption de ce bien a pour objet la réalisation d'un espace de coworking.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié par exploit d'huissier, ou bien par lettre recommandée avec accusé de réception, ou encore par remise en main propre, au(x) vendeur(s), au notaire ainsi qu'à l'acquéreur évincé indiqués sur la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 12 novembre 2025.

ARTICLE 4 : Les frais d'acte notarié seront à la charge de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne&Bois.

ARTICLE 5 : Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les actes et décisions afférents à cette préemption.

ARTICLE 6 : Les dépenses seront prévues au Chapitre 21 du budget principal de 2026.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut être contesté 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. Le Tribunal Administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir l'autorité compétente signataire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de 2 mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Fait à Joinville le Pont, le 11.02.2026

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,



François ROUSSEL-DEVAUX

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260211-055-AI
Date de réception : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026
Le présent arrêté est exécutoire à la date du
en application des articles L. 5211-1
et L. 2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le