



Décision du Président
Portant délégation du droit de préemption urbain à
L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
Concernant les lots 29, 32, 39, 40, 41 et 54 et le lot 63
dépendant de la copropriété cadastrée section V n° 375,
sise 35 avenue de Stalingrad à Fontenay-sous-Bois

2026-D- 84

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 Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

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 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 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 23 octobre 2009 instituant un droit de préemption au profit de la commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur une partie du territoire communal,

VU la délibération n°2020-12-08-DD du 17 décembre 2020 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois de lancement de la procédure de concertation relative à la mise en place d'un contrat de renforcement artisanal et commercial sur les secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots »,

VU la délibération n°2021-04-21-a-ECO du 15 avril 2021 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois concernant la mise en place d'un contrat de renforcement artisanal et commercial sur les secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » : Bilan de la concertation,

VU la délibération n°2021-04-21-b-ECO du 15 avril 2021 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois concernant l'approbation du contrat de renforcement artisanal et commercial sur les secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » à conclure avec « Marne au Bois SPL » et la commune,

VU la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois n°DC2025-192 du 14 octobre 2025 déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

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°DC2025-192 du 14 octobre 2025,

Accusé de réception en date du 09/03/2026 094-200057941-20260331-D2026-84-AR Date de réception : le 09/03/2026 Date de réception préfecture : 31/03/2026

2025, mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 4 août 2025 et par délibération n°DC2025-150 du 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 charte d'intervention entre la Foncière Centres-Villes Vivants et la Ville de Fontenay-sous-Bois signée le 09 octobre 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 les deux Déclarations d'Intention d'Aliéner adressées par Maître Ludovic MAHE, reçues en mairie de Fontenay-sous-Bois le 30 décembre 2025 et enregistrées sous les numéros 25N0828 et 25N0829, portant respectivement sur les lots 29, 32, 39, 40, 41 et 54 correspondant à deux locaux commerciaux, trois caves et un WC au prix de 257 000€ (deux cent cinquante-sept mille euros) et une commission de 12 000€ (douze mille euros) à la charge du vendeur et sur le lot 63 correspondant à un couloir et un WC des parties communes, au prix de 10 000€ (dix mille euros) dépendant de la copropriété cadastrée section V n° 375, et sise 35 avenue de Stalingrad à Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT le courrier de demande de communication de documents complémentaires et demande de visite adressé par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois au notaire et aux propriétaires du bien en date du 24 février 2026,

CONSIDERANT les documents complémentaires transmis en réponse au courrier de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,

CONSIDERANT l'accord de visite des propriétaires,

CONSIDERANT la visite du bien effectuée le 19 mars 2026,

CONSIDERANT la fragilité du tissu commercial de la Commune avec notamment le constat d'un appareil commercial en rétractation et d'un bouleversement de la cohérence commerciale de linéaires qui aggravent l'évasion dont souffre le commerce fontenaysien,

CONSIDERANT le projet de revitalisation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat du périmètre dit « Pôle Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad » de la commune de Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT que ledit projet a pour objectif le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes sur le périmètre dit « Pôle Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad » de la commune de Fontenay-sous-Bois, et d'accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation dudit secteur,

CONSIDERANT que le bien objet des deux DIA est situé dans un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le bien susvisé est situé dans le périmètre dit « Pôle Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad » de la commune de Fontenay-sous-Bois,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260331-D2026-84-AR
Date de télétransmission : 31/03/2026
Date de réception préfecture : 31/03/2026

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien contribuera à maintenir une cohérence commerciale déjà fragilisée du pôle « Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad » et à accompagner l'installation d'activités qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation dudit secteur,

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 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 des déclarations d'Intention d'Aliéner reçues en mairie de Fontenay-sous-Bois le 30 décembre 2025 et enregistrées sous les numéros 25N0828 et 25N0829, portant respectivement sur les lots 29, 32, 39, 40, 41 et 54 et sur le lot 63 dépendant de la copropriété cadastrée section V n° 375, et sise 35 avenue de Stalingrad 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 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

31 MARS 2026

Le Président



O. Capitanio

Olivier CAPITANIO

31 MARS 2026

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