



Service commerce et marchés forains

**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES ARTICLES
L 2122.22 ET L 2122.23 DU CODE GÉNÉRAL DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

**Objet : DÉCISION DE PRÉEMPTION URBAINE - Commune de Choisy-le-Roi-
Bien sis 1 avenue Anatole France – cadastré : Section M, Numéro 45, Lots n° 3,
4, 5, 40, 41, 42, 45**

Le Maire de la commune de Choisy-le-Roi,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1

et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants et R.213-8 ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre n° 2025-12-16_4195 instituant le droit de préemption urbain sur les zones concernées du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération de L'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre n°2026-02-17_4291 portant instauration du droit de préemption simple et renforcé sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et portant correction d'une erreur matérielle dans la délibération n° 2025-12-16_4195 du 16 décembre 2025 ;

Vu la délibération de L'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre n°2025-12-16_4201 portant délégation du Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune de Choisy-le-Roi et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), certifiée exécutoire en date du 23 décembre 2025 ;

Vu la délibération n° 26.094 du conseil municipal du 24 juin 2026 chargeant le Maire, au nom de la commune, d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme soit en tant que titulaire, soit en tant que délégataire, sur l'ensemble de la commune ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0940222600231, reçue le 4 juin 2026 portant sur le bien sis 1 avenue Anatole France, cadastré : Section M, Numéro 45, composé d'une boutique constituée par les lots numéros 3, 4 et 5 ainsi qu'une cave constituée par les lots numéros 40, 41, 42 et 45 ;

Vu la demande de pièces complémentaires adressée le 25 juin 2026 et leur réception le 30 juin 2026 en mairie de Choisy-le-Roi ;

Vu la demande de visite adressée le 25 juin 2026 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 07 juillet 2026 ;

Vu la délibération n° DEL.26.006 du conseil municipal du 28 janvier 2026 approuvant le compte rendu d'activité de la ZAC du Port pour l'année 2024 ;

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Choisy-le-Roi, l'Etablissement public territorial Grand Orly seine Bièvre et l'EPFIF du 5 février 2021 portant sur la maîtrise des fonciers nécessaires à la requalification de la dalle du centre-ville ;

Vu la délibération n° DEL.25.039b du conseil municipal du 14 mai 2025 approuvant le protocole d'accord de pourparlers entre la commune de Choisy-le-Roi et la société SYPIM pour la rénovation de la galerie Rouget de l'Isle ;

Vu le protocole d'accord entre la commune de Choisy-le-Roi et la société SYPIM pour la rénovation de la galerie Rouget de l'Isle, signé le 14 mai 2025, portant sur une opération immobilière relative à l'intégralité des lots de la copropriété dite « Galerie Rouget de l'Isle », située avenue Jean Jaurès à Choisy-le-Roi ;

Vu le contrat métropolitain de développement « Centres-villes vivants », signé en mars 2026 entre la Métropole du Grand Paris et la commune de Choisy-le-Roi, adopté par le Bureau métropolitain du 3 février 2026, relatif à six actions portant sur la revitalisation et l'animation du centre-ville ;

Vu la délibération n° DEL.24.050 du 22 mai 2024 approuvant la convention de partenariat 2024-2027 entre la commune de Choisy-le-Roi et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris portant sur le maintien, la sauvegarde et le développement du commerce de proximité ;

Vu la délibération n° DEL.25.065 du 25 juin 2025 approuvant le plan d'action pour l'année 2025 dans le cadre de la convention de partenariat 2024-2027 entre la commune de Choisy-le-Roi et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris portant sur l'amélioration de l'attractivité commerciale, l'accompagnement individualisé des commerçants visant à améliorer leurs performances économiques ;

Vu le courrier du maire de Choisy-le-Roi en date du 11 juin 2025 sollicitant l'intervention de la Foncière Centres-Villes Vivants pour l'acquisition de deux locaux commerciaux situés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de la commune, sis 1 avenue Anatole France et 3 avenue Anatole France, établissant ainsi, antérieurement à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la volonté de la commune d'engager une maîtrise foncière sur ce secteur de centre-ville dans le cadre d'une stratégie de revitalisation et programmation commerciale ;

Vu le courrier du Président de la Foncière Centres-Villes Vivants du 26 juin 2026 faisant état de l'avis favorable du conseil d'administration du 16 juin 2026 à l'acquisition des murs des commerces situés 1 avenue Anatole France, au prix maximal de 600 000 euros hors droits, commission d'agence en sus, et 3 avenue Anatole France, dont l'intervention s'effectue en relais de l'exercice du droit de préemption de la commune ne grevant par conséquent pas le budget communal ;

Vu l'avis des domaines en date du 6 août 2026 ;

Considérant que les diagnostics et plans d'action établis en 2022 par la SEMAEST puis en 2026 par Paris Commerce, tous dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, confirment le rôle structurant des linéaires de l'avenue Jean Jaurès et Anatole France dans l'attractivité commerciale de Choisy le Roi et définissent une stratégie globale de revitalisation prévoyant notamment la maîtrise foncière ciblée de locaux commerciaux en centre-ville ;

Considérant que la commune de Choisy-le-Roi conduit une action de revitalisation de son centre-ville, en particulier de son tissu commercial, dans le cadre du programme « Centres-villes vivants » soutenu par la Métropole du Grand Paris ;

Considérant que la maîtrise foncière et commerciale souhaitées par la commune sur les linéaires des avenues Jean Jaurès et Anatole France sont fondées sur la volonté d'établir une continuité urbaine et fonctionnelle entre le centre ancien, la galerie Rouget de l'Isle située sur la dalle du centre-ville et le quartier du Port ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être exercé, dans l'intérêt général, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement permettant d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques répondant aux objets définis à l'article L.300-1 ;

Considérant qu'en l'espèce, la préemption du bien sis 1 Avenue Anatole France a pour objet de permettre la mise en œuvre d'une action de revitalisation commerciale du centre-ville déjà engagée, consistant à maintenir et développer le commerce de proximité, assurer la maîtrise foncière d'un local situé dans un linéaire très fréquenté afin d'en encadrer la destination future conformément à la programmation commerciale qui sera mise en œuvre pour répondre aux besoins des habitants et usagers du centre-ville dans le cadre des projets urbains cités ci-dessus ;

Décide :

Article 1er : D'exercer au nom de la Commune, le droit de préemption urbain pour les causes susmentionnées, sur le bien composé des lots de copropriété cadastrés Section M, Numéro 45, Lots n° 3, 4, 5, 40, 41, 42, 45 sis 1 avenue Anatole France, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 094 022 26 00231 au prix de 600 000€ ;

Article 2 : Par suite de cet accord sur le prix de vente, indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente des biens au profit de la commune de Choisy-le-Roi doit être considérée comme définitive. L'acte authentique sera donc dressé dans les délais de trois mois conformément à l'article R213-12 du Code de l'Urbanisme. Le prix d'acquisition sera payé ou consigné en cas d'obstacle au paiement, dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix indiqué dans la présente décision, conformément aux articles L213-14 du Code de l'Urbanisme ;

Article 3 : Monsieur le Maire est autorisé à signer tous actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente décision ;

Article 4 : La présente décision sera notifiée au propriétaire, à son mandataire et à l'acquéreur évincé, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme ;

Article 5 : La dépense correspondante sera imputée sur le budget communal ;

Article 6 : La présente décision sera communiquée au Conseil Municipal lors de la prochaine séance et publiée sur le site internet de la commune www.choisyleroi.fr.

Article 7 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Le tribunal peut être saisi par l'application Télérécurrs citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr;

Article 8 : Une ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Fait à Choisy-le-Roi, le 28 juillet 2026

Le Maire,
Tonino PANETTA



Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260728-CMF-26-197b-AU
Date de télétransmission : 06/08/2026
Date de réception préfecture : 06/08/2026