

Département du Val de Marne

Mairie de Choisy-le-Roi

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Conseillers en exercice	43
Présents	40
Représentés	3
Absent	0

Votes	
Pour	33
Contre	4
Abstention	6
N.P.P.V	0

Conseil Municipal

Séance du 23 septembre 2026

Le mercredi 23 septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Choisy-le-Roi, légalement convoqué à domicile par écrit le vendredi 18 septembre 2026, s'est réuni à Hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Tonino PANETTA, Maire.

Etaient présents :

M. Mmes. : Monsieur Youssef AHRICA, Monsieur Robin ALBERT, Monsieur Joséphin ANDRIANTAFIKA, Monsieur Thierry BALIAS, Monsieur Matthieu BAUHAIN, Madame Céline BEAURY, Madame Malika BENKAHLA, Madame Malika BENLARBI, Monsieur Kristian BOLLE-DALLIAH, Monsieur Aziz BOUGRASSA, Madame Hamida BOUGUEROUA, Monsieur Julien BOURVEN, Monsieur Laurent CHASSAY, Madame Stéphanie CHENU, Monsieur Vasco COELHO, Madame Rachel COHEN, Monsieur Frédéric DRUART, Madame Martine FOURNIAUD, Madame Amandine FRANCISOT, Monsieur Karim GARROUT, Madame Danièle GAULIER, Madame Bénédicte HACHE, Monsieur Ali ID ELOUALI, Madame Lucie LANTERNIER, Madame Nathalie LAZIC, Monsieur Jordan MADIANDE, Monsieur Henrique MARQUES, Monsieur Alain OMRANE, Madame Sushma OSTERMEYER, Monsieur Tonino PANETTA, Monsieur Yannig PONS, Monsieur Franklin Lambert POUDY, Monsieur Katiana RENE, Madame Delphine ROQUES, Monsieur Hamid SAIDJI, Madame Bénédicte SALLAM LEMOINE, Monsieur Billy SOMSOUK, Madame Zahia TAZAMOUCHT, Monsieur Moustapha THIAM, Madame Ahlem ZENATI,

Étaient représenté.e.s :

Madame Annick BALLEREAU pouvoir à Monsieur Tonino PANETTA
Madame Claire SAMARCQ pouvoir à Monsieur Jordan MADIANDE
Madame Hacès SASU pouvoir à Monsieur Julien BOURVEN

Étaient absent.e.s :

Secrétaire de séance :

Bénédicte SALLAM LEMOINE

O B J E T

Cession des lots de copropriétés n° 3, 4, 5, 40, 41, 42, 45 sis 1 avenue Anatole France au profit de la Foncière Centres-Villes Vivants

Cession des lots de copropriétés n° 3, 4, 5, 40, 41, 42, 45 sis 1 avenue Anatole France au profit de la Foncière Centres-Villes Vivants

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'au titre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 04 juin 2026, la commune de Choisy-le-Roi, en sa qualité de titulaire du droit de préemption urbain, a été notifiée de l'intention des consorts BUFFARD d'aliéner un bien leur appartenant, constitué des lots de copropriétés n°3, 4, 5, 40, 41, 42 et 45 à usage de local commercial et de réserves, situé au 1 avenue Anatole France à Choisy-le-Roi, cadastré section M n° 45 au prix de 600 000 €.

Ce bien dispose d'un emplacement de choix sur le territoire communal. Dans la mesure où ce dernier se situe au cœur d'un nœud de transports, à proximité des périmètres de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Port, du projet de rénovation de la Galerie Rouget de L'Isle sur la dalle du centre-ville, il revêt des caractéristiques particulièrement stratégiques dans le périmètre du centre-ville.

Par un avis des domaines en date du 6 août, la valeur du bien a été estimée à 400 000€ hors taxes et hors droits. Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur en achetant à un prix plus élevé.

Afin de garantir le succès de cette préemption à enjeux pour la Ville, tout en se conformant à l'avis des domaines, il a été opté pour une majoration du prix d'acquisition à hauteur de 10%, soit un montant total de 440 000€.

Par décision motivée en date du 11 août 2026, Monsieur le Maire a décidé de préempter le bien en proposant aux vendeurs un prix d'acquisition de 440 000€. Cette décision a été notifiée aux vendeurs, au notaire et aux acquéreurs de fait évincés mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, la présente délibération a pour objet d'approuver la cession du bien sis 1 avenue Anatole France à la Foncière Centres Villes Vivants au prix de 440 000€.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de sauvegarde et du commerce en centre-ville, la commune de Choisy-le-Roi a sollicité l'intervention de la Foncière en vue de l'acquisition de locaux stratégiques sur le territoire communal, dont le bien susmentionnée.

Cette cession s'inscrit pleinement dans les objectifs tant de la commune de Choisy-le-Roi que de la Foncière, en ce que cette dernière accompagne la stratégie municipale en matière de redynamisation commerciale en relais du droit de préemption exercé par la commune en vue d'acquérir la maîtrise foncière de locaux commerciaux stratégiques identifiés sur la commune afin de maintenir un commerce de proximité équilibré, de lutter contre les phénomènes spéculatifs affectant les conditions d'exploitation commerciale et de permettre une maîtrise des loyers compatible avec la réussite, la stabilité et la pérennité des activités commerciales de proximité.

A date de la présente délibération, il doit être porté à la connaissance du Conseil Municipal que la Ville n'est pas encore propriétaire du bien et que les délais des recours à l'encontre de la décision de préemption n'ont pas encore été purgés. A ce titre, la délibération sera exécutée sous les réserves cumulatives de la purge des recours contre la décision de préemption et que la Ville soit devenue propriétaire.

Mention doit être faite que l'opération envisagée ne pèse pas à titre définitif sur le budget de la commune. En effet, la Foncière s'est engagée à racheter le bien au même prix auquel il a été préempté. En somme, cette opération doit s'analyser comme étant totalement neutre pour les finances de la commune. La cession au profit de la Foncière permettra ainsi de maintenir la destination commerciale du local et d'assurer le maintien d'une offre qualitative en cohérence avec les projets ambitieux portés par la Ville, dans un contexte de mutation à moyen terme du secteur du centre-ville.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'approuver la cession des lots de copropriétés n° 3, 4, 5, 40, 41, 42, 45 sis 1 avenue Anatole France au profit de la Foncière Centres-Villes Vivants.

LE CONSEIL,

Vu l'exposé de Monsieur Tonino PANETTA,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code civil,

Vu la délibération n° 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°.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 la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre approuvant la charte d'intervention entre la Foncière Centres-Villes Vivants et la commune de Choisy-le-Roi dans le cadre de l'acquisition de locaux commerciaux sur le territoire communal ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 094 022 26 00231, reçue en mairie le 4 juin 2026 portant sur le bien sis 1 avenue Anatole France, cadastré section M n° 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 l'avis des domaines en date du 6 août 2026 ;

Vu la décision n°26-197b en date du 11 août 2026 par lequel Monsieur le Maire a exercé son droit de préemption urbain en vue d'acquérir la propriété du bien sis 1 avenue Anatole France au prix de 440 000€,

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 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 notamment des murs des commerces situés 1 avenue Anatole France 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,

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, par courrier du 11 juin 2025 la commune a sollicité la Foncière Centres-Ville-Vivants dont l'action s'inscrit dans le prolongement de la stratégie municipale en matière de revitalisation commerciale, en relais des droits de préemption exercés par la commune de Choisy le Roi et en fournissant des moyens en ingénierie technique et financière nécessaires pour s'engager dans des projets ambitieux de reconquête commerciale qui passent par la maîtrise du foncier,

Considérant qu'il ressort du rapport MyTraffic « Choisy-le-Roi Centre – T4 2025 » que le linéaire commercial entre le 1 avenue Anatole France et le 5 avenue Jean Jean-Jaurès (Galerie Rouget de L'Isle) catalyse la plus forte fréquentation piétonne du centre-ville,

Considérant qu'en l'espèce, la préemption du bien sis 1 Avenue Anatole France avait 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 envisagés par la Ville dans la ZAC du Port et la rénovation de la galerie commerciale « Rouget de L'Isle » sur la dalle,

Considérant qu'à date de la présente délibération, la commune de Choisy-le-Roi n'est pas encore propriétaire du bien et que les délais des recours à l'encontre de la décision de préemption n'ont pas encore été purgés,

Considérant donc que la délibération sera exécutée sous les réserves cumulatives de la purge des recours contre la décision de préemption et que la Ville soit devenue propriétaire,

Considérant que la revente à la Foncière Centres-Villes-Vivants permettra de pérenniser la destination commerciale du bien préempté et d'assurer le maintien d'une offre qualitative en cohérence avec les projets susmentionnés,

Considérant que la Foncière Centres-Villes Vivants, en sa qualité d'opérateur concourant à la politique de revitalisation commerciale de la commune, s'est engagée à acquérir le bien en relai du droit de préemption de la Ville,

Considérant qu'ainsi la charge financière de l'acquisition ne pèse pas, à titre définitif, sur le budget communal, l'opération étant équilibrée pour les finances de la commune, le bien demeurant affecté à l'objet d'intérêt général poursuivi, à savoir la maîtrise de la destination commerciale du local et le maintien d'une offre de proximité diversifiée dans le cadre des projets urbains susmentionnés,

Considérant l'intérêt pour la Ville de procéder à la revente dudit bien,

Vu la tenue du Bureau municipal du 02 septembre 2026

Vu la commission Sécurité/Travaux / Voiries mobilités / Urbanisme / Habitat /cadre de vie /Propreté/Transition écologique/ Nature en Ville du 11 septembre 2026

DELIBERE

ARTICLE 1 : Autorise la cession par la commune de Choisy-le-Roi au profit de la Foncière Centres-Villes Vivants, dont le siège est à PARIS (75013), 19 avenue Pierre Mendes France, des lots de copropriété n° 3,4,5,40,41,42 et 45 sis 1 avenue Anatole France à Choisy-le-Roi, cadastré section M n° 45, au prix de 440 000€.

ARTICLE 2 : Dit que la recette relative à cette cession est inscrite au budget de la Ville.

ARTICLE 3 : Précise que cette délibération sera exécutée sous les réserves cumulatives que la commune de Choisy-le-Roi devienne propriétaire du bien sis 1 avenue Anatole France et du non recours à l'encontre de la décision n°26-197b en date du 11 août 2026.

ARTICLE 4 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents afférents à cette cession.

ARTICLE 5 : Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de Choisy-le-Roi dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication sur le site internet de la commune www.choisyleroi.fr. En cas d'absence de réponse écrite de la Mairie dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du recours gracieux, ce silence de l'administration sera considéré comme une décision implicite de rejet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun dans les mêmes délais à compter de la notification/publication ou à compter de la réponse explicite ou implicite au recours gracieux. Le Tribunal administratif de Melun peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr."

Fait et délibéré en séance du 23 septembre 2026

Pour extrait conforme,
Monsieur Tonino PANETTA
Maire

AR Préfectoral

le 25/09/2026

Acte Excéutoire sous référence :

094-219400223-20260923-DEL26109H1-DE