

## Délibération N° 2023-12-15-U

Acquisition par voie de préemption de deux  
locaux commerciaux sis 10 place du Général  
Leclerc

## Département du Val-de-Marne

Arrondissement de Nogent-sur-Marne

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal .....	45
Membres en exercice .....	45
Présents ou représenté.e.s à la séance .....	3
Absents .....	2

## SÉANCE DU 21 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **vingt et un décembre**, les membres composant le Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois, dûment convoqués le **quatorze décembre**, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire**.

### ÉTAIENT PRÉSENT.E.S

M. GAUTRAIS, M. CORNELIS, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, Mme BOUHADA, Mme CHARDIN, M. BRUNET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme MICHEL, M. MULLER, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, Mme CHAMBRE-MARTIN, M. BERTRAND, M. BEDOURET, Mme CAZALS, M. TARGUI, Mme CACAIS-BARANGER,

### EXCUSÉ.E.S - REPRÉSENTÉ.E.S

Mme KLOPP	a donné mandat à M. GAUTRAIS
Mme FENASSE	a donné mandat à Mme MICHEL
Mme NIAKHATE,	a donné mandat à Mme BENZIANE
Mme M. ORJEBIN	a donné mandat à M. GUENICHE
Mme MAFFRE-BOUCLET	a donné mandat à M. SEYE
M. CLERGET,	a donné mandat à M. MORA
Mme GARNIER	a donné mandat à Mme NAIT-BAHLOUL
M. DAUMONT-LEROUX	a donné mandat à Mme GAUTHIER
Mme JANIAUX	a donné mandat à Mme LELU
M. RISPAL	a donné mandat à Mme SAINT GAL
M. NOMBO POATY	a donné mandat à M. MALLERIN
Mme MARTINEZ	a donné mandat à Mme BOUHADA
M. MATHIEU	a donné mandat à Mme CACAIS BARANGER
Mme INDJA	a donné mandat à Mme CAZALS
M. DE LA CROIX	a donné mandat à M. BERTRAND

### ABSENTS

M. LACHELACHE, Mme LARABI

Le président ayant ouvert la séance, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

**Mme Clémence AVOGNON ZONON** ayant obtenu la majorité des voix, a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

## **LE CONSEIL**

**VU** l'article L.2122.22 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.213-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération communale n°07.10.19.DG en date du 26 octobre 2007 instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois, modifié par délibérations du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°18-08 en date du 14 février 2018, n°19-09 en date du 18 février 2019, n°20-159 en date du 08 décembre 2020 et n°2022-95 en date du 05 juillet 2022 et mis à jour par arrêtés du Président du Territoire n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mai 2020, n°2021-A-143 du 23 mars 2021 et n°2022-A-979 du 11 août 2022,

**VU** la délibération n°2020-05-05-DGS du Conseil municipal en date du 25 mai 2020 portant délégation d'attribution du Conseil municipal au Maire dans le cadre des dispositions de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** la délibération n°20-63 du Conseil de territoire ParisEstMarne&Bois en date du 09 juillet 2020 déléguant à son Président l'exercice du droit de préemption,

**VU** la délibération n°2020-12-08-DD du Conseil municipal en date du 18 décembre 2020 relative au lancement de la procédure d'élaboration du Contrat « sui generis » de renforcement artisanal et commercial,

**VU** la délibération n°2021-04-21-a-ECO du Conseil municipal en date du 15 avril 2021 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 n° 2022-11608-ECO du Conseil municipal en date du 17 novembre 2022 entérinant l'avenant n°1 au Contrat de Renforcement Artisanal et Commercial des secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » avec Marne-au-Bois SPL,

**VU** la délibération n°2021-1 du Conseil de territoire ParisEstMarne&Bois en date du 02 février 2021, portant élection des Vice-Présidents du Territoire, dont celle de Madame Anne KLOPP en qualité de 4<sup>ème</sup> Vice-Présidente,

**VU** l'arrêté n°2020-A-461 en date du 22 juillet 2020 du Conseil de territoire ParisEstMarne&Bois déléguant le Droit de Préemption Urbain (DPU) au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation, rendu exécutoire le 24 août 2020,

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Olivier DUPARC, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 15 septembre 2023 et enregistrée sous le numéro 094 033 23N0532, portant sur les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45 correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, dépendant de la copropriété cadastrée section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois, au prix de 700 000 € (sept cent mille euros) et 42 000 € TTC de commission à la charge de l'acquéreur,

**VU** la décision n° 2023-D-154 en date du 30 octobre 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois portant délégation du Droit de Préemption Urbain à la Commune de Fontenay-sous-Bois, concernant le bien cadastré section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois appartenant à SELECTIRENTE, 303 square des Champs Elysées 91000 EVRY COURCOURONNES,

**VU** la décision n°2023-U-176 en date du 08 décembre 2023 concernant l'acquisition par voie de préemption portant sur les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45 correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, dépendant de la copropriété cadastrée section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois, au prix de 495 000 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS) et 42 000 € TTC (QUARANTE DEUX MILLE EUROS) de commission à la charge de l'acquéreur,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 08 décembre 2023,

**DECIDE**

**Article 1:** d'approuver l'acte authentique intervenant dans le cadre d'une procédure de préemption entre SELECTIRENTE, 303 square des Champs Elysées 91000 EVRY COURCOURONNES et la Commune de Fontenay-sous-Bois, concernant les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45 correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, d'une surface d'environ 140 m<sup>2</sup>, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois cadastré section AV numéro 114, au prix de 495.000,00 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS) et 42.000 € (QUARANTE DEUX MILLE EUROS) de frais de commission ;

**Article 2:** d'approuver l'acte authentique de vente entre Société Publique Locale Marne-au-Bois et la Commune de Fontenay-sous-Bois concernant les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45 correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, dépendant de la copropriété cadastrée Section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois, au prix de 495.000,00 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS) et 42 000 € TTC (QUARANTE DEUX MILLE EUROS) de commission à la charge de l'acquéreur et auxquels il conviendra d'ajouter les frais liés à l'acquisition ;

**Article 3:** d'autoriser le Maire à signer les actes nécessaires à la régularisation de ces actes authentiques.

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois dans le délai de deux mois à compter de sa notification (ou de sa publication). L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun – dans le délai de deux mois :

- à compter de la notification (ou de la publication) de la délibération ;

- à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement formé. »

POUR EXTRAIT CONFORME

**Jean-Philippe GAUTRAIS**

Maire

Transmission électronique en  
Préfecture du Val-de-Marne  
le ..... **2 JAN. 2024** .....  
Publication  
le ..... **3 JAN. 2024** .....  
Notification  
le .....  
Certifié exécutoire  
Le Maire,



Pour le Maire empêché  
l'Adjoint(e) délégué(e)

**N. DARIANI**

Pour le Maire empêché  
l'Adjoint(e) délégué(e)

**N. DARIANI**

**CONSIDERANT** l'étude de diagnostic, potentiel et programmation commerciale sur la commune de Fontenay-sous-Bois réalisée en juillet 2020,

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

**CONSIDERANT** le projet de revitalisation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat sur le pôle « Fontenay Village – Moreau David » 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 et d'accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation sur le pôle « Fontenay Village – Moreau David »,

**CONSIDERANT** que le bien susvisé est situé dans le périmètre dit « pôle Fontenay Village – Moreau David » de la Commune,

**CONSIDERANT** que par sa position sur le territoire Fontenaisien, le pôle commerçant du secteur Dalayrac se présente comme un secteur clé dans l'armature commerciale de la commune, permettant notamment d'articuler les différentes polarités entre elles (accès au secteur Dalayrac Rigollots par la rue Mauconseil ; au secteur Verdun par l'avenue de la République au secteur Moreau David/Gare par la rue Couderchet et Commandant Jean Duhail),

**CONSIDERANT** que ledit secteur « Fontenay Village – Moreau David » est caractérisé par des activités de service (banques, agences immobilières, etc.) dominantes (plus 25% de l'offre marchande),

**CONSIDERANT** que le contrat de revitalisation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat identifie les deux biens sis 10 place du Général Leclerc comme des locaux stratégiques de par leur localisation (classés en catégorie à acquérir en priorité),

**CONSIDERANT** que l'acquisition de ces lots contribuera à maintenir une cohérence commerciale déjà fragilisée du pôle « Fontenay Village – Moreau David » 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 dans le cadre du contrat de renforcement artisanal et commercial sur les secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » à conclure avec la Société Publique Locale Marne-au-Bois et la Commune, le dit-bien acquis par la Commune, sera cédé à la Société Publique Locale Marne-au-Bois,

### **SUR avis de la Commission des Finances,**

### **Après en avoir délibéré**

### **À LA MAJORITÉ**

Par 37 voix pour

M. GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, Mme NIAKHATE, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, M. ORJEBIN, Mme BOUHADA, Mme CHARDIN, M. BRUNET, Mme MAFFRE-BOUCLET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, M. CLERGET, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme GARNIER, Mme MICHEL, M. MULLER, M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, Mme JANIAUX, M. RISPAL, M. NOMBO POATY, Mme MARTINEZ, Mme INDJA, M. BEDOURET, Mme CAZALS

Par 6 abstentions

Mme CHAMBRE-MARTIN, M. MATHIEU, M. BERTRAND, M. TARGUI, Mme CACAIS BARANGER, M. DE LA CROIX