



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Publié le
11 MARS 2024

Direction de l'Urbanisme, de l'Economie et de l'Habitat
Service des Affaires Foncières / PC

DECISION**Prise en application de l'article 2122-22 du Code général des collectivités territoriales**

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la mise en vente par la SCI EURO IMMOBILIER d'un entrepôt à usage de bureaux et d'activités loué en totalité, édifié sur les parcelles cadastrées section CP n°231 et 241 sises 900 rue Marcel Paul à Champigny-sur-Marne

Le Maire de Champigny-sur-Marne,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération du conseil de territoire le 12 décembre 2023,

Vu le classement du bien en zone UX du PLUi, en tant que zone d'activités économiques ;

Vu la loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la Citoyenneté ayant transféré de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU),

Vu la délibération n°17-132 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 18 décembre 2017, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne et déléguant à la commune ce droit dans les secteurs à potentiel de développement,

Vu la délibération n°2018-001 du Conseil municipal en date du 12 février 2018 acceptant la délégation du droit de préemption renforcé par le Conseil du territoire Paris Est Marne & Bois,

Vu la délibération n°2020-132 du Conseil municipal en date du 18 novembre 2020, portant délégation au Maire en partie des attributions prévues à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales et pour la durée du mandat,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 13 décembre 2023 portant sur un entrepôt à usage de bureaux et d'activités loué en totalité, édifié sur les parcelles cadastrées section CP n°231 et 241 d'une superficie de 3253 m² sises 900 rue Marcel Paul à Champigny-sur-Marne, appartenant à la

SCI EURO IMMOBILIER moyennant le prix de 1 900 000 €,

Vu la demande de pièces complémentaires signifiée au vendeur et son notaire en date du 8 février 2024 et la réception des pièces le 12 février 2024,

Vu la demande de visite signifiée au vendeur et son notaire en date 8 février 2024 et le procès-verbal de visite en date du 16 février 2024,

Vu l'avis du pôle d'évaluations domaniales en date du 6 mars 2024,

Considérant :

Le plan guide en cours de réalisation par Devillers & Associés sur le secteur de la friche de l'ex Voie de Desserte orientale (ex-VDO) et sur le secteur élargi, dit aussi « Bassin Economique et Ecologique » (BEE), a identifié l'ensemble des biens situés en frange de la friche comme essentiels dans le dispositif de veille et de portage foncier notamment en vue de la recomposition urbaine de l'ensemble. Cela inclus donc le bien objet de la DIA susvisée.

Il existe ainsi des enjeux de restructuration de la trame viaire interne des Zones d'Activité Economiques (ZAE) disposées le long de la friche du BEE.

De surcroît, le bien se situe dans la ZAC « Champigny Paris Est » et « ZAE Les Grands Godets » soumises à l'OAP n°2 « Aménager le bassin économique et écologique – Ex-VDO » du PLUi qui a pour objectifs d'optimiser et requalifier les zones d'activités existantes.

La volonté de la commune est ainsi de faire muter cette zone d'activité, en proposant un urbanisme d'activité rénové et mieux adressé.

La densification et modernisation de la zone, par remembrement de ces emprises et des parcelles limitrophes de la friche du Bassin Economique et Ecologique (BEE), sont alors des enjeux clés.

Le terrain contigu appartient à la commune, offrant ainsi une opportunité de remembrement foncier dans le cadre d'une politique d'aménagement et de développement urbain cohérente ; dans ce contexte, la préemption permettra alors la réalisation d'une opération à visée économique, la volonté étant qu'elle soit à dominante productive et servicielle.

Ainsi, le renforcement de l'activité économique permettra de démontrer la volonté et l'impulsion d'une dynamique de rééquilibrage de l'emploi dans l'est parisien.

Enfin, la densification des secteurs déjà urbanisés s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière qui répond aux enjeux environnementaux et à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN),

Dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

DECIDE

ARTICLE 1 : D'EXERCER son droit de préemption à l'occasion de la mise en vente par la SCI EURO IMMOBILIER d'un entrepôt à usage de bureaux et d'activités loué en totalité, édifié sur les parcelles cadastrées section CP n°231 et 241 d'une superficie de 3253 m² sises 900 rue Marcel Paul à Champigny-sur-Marne, en vue de la recomposition urbaine du secteur du Bassin Economique et Ecologique.

ARTICLE 2 : DE PROPOSER à la SCI EURO IMMOBILIER le prix de 1 600 000 € (UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS) pour son bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner.

ARTICLE 3 : D'INDIQUER que le prix indiqué à l'article 2 de la présente s'applique dans le cadre d'un bien loué.

ARTICLE 4 : D'INFORMER la SCI EURO IMMOBILIER qu'elle dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à la commune de Champigny-sur-Marne :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L213-14 et R213-12 du Code de l'urbanisme ;
- Soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, la commune saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire ;
- Soit son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

ARTICLE 5 : DE RAPPELER à la SCI EURO IMMOBILIER l'article L.213-9 du Code de l'urbanisme : « lorsque le titulaire du Droit de Préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire ».

ARTICLE 6 : DE DESIGNER l'étude Nogent Paris Est notaires – 78, Grande rue Charles-de-Gaulle 94132 Nogent-sur-Marne pour l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 7 : D'INDIQUER que la dépense correspondant à l'acquisition et aux frais d'acte sera inscrite au budget de l'exercice en cours.

ARTICLE 8 : D'INDIQUER que la directrice générale des services de la mairie est chargée de l'exécution de la présente décision et notamment de faire procéder à son affichage.

ARTICLE 9 : DE PRECISER que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- SCI EURO IMMOBILIER
- SCI GROUP INVEST
- VANYSACKER NOTAIRES

Fait à Champigny-sur-Marne, le **11 MARS 2024**

Monsieur Laurent JEANNE

Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr