



## VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie.**  
Service des Affaires foncières  
CM

**Publié le**  
**30 JUIL. 2024**

**DECISION DU MAIRE**

**Objet : Exercice du droit de préemption portant sur des entrepôts et bureaux sis 38 rue Benoît Frachon à Champigny-sur-Marne.**

Le Maire de Champigny-sur-Marne ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22 ;

**Vu** les articles R.213-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires,

**Vu** l'article L.210-1 du 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 de Champigny-sur-Marne portant délégation à Monsieur le Maire, d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 7 mai 2024, portant sur entrepôts et bureaux sis 38 rue Benoît Frachon à Champigny-sur-Marne, appartenant à la SAS PIERRE Alsacienne, moyennant le prix total de 7 800 000 € auquel s'ajoute une commission acquéreur de 180 000 € TTC.

**Vu** la demande de pièces complémentaires signifiée au vendeur et à son notaire en date du 2 juillet 2024 et la réception des pièces le 4 juillet 2024,



Vu la demande de visite signifiée au vendeur et à son notaire en date du 2 juillet 2024 et le refus de visite indiquée par celui-ci en date du 5 juillet 2024,

Accusé de réception en préfecture  
084-219480173-20240730-DEC24-593-AR  
Date de transmission : 23/07/2024  
Date de réception préfecture : 30/07/2024

Vu l'avis des domaines en date du 16 juillet 2024 ;

**Considérant ce qui suit :**

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 des enjeux de modernisation des Zones d'Activités Economiques et de restructuration de leurs trames viaires internes.

L'OAP n°2 du PLUi Paris Est Marne & Bois – Aménager le bassin économique et écologique – ex VDO prévoit également la modernisation des zones d'activités existantes notamment sur la zone d'activité A3.

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

Le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouve dans la zone d'activité A3 de surcroît, il se trouve à proximité immédiate du futur Site de Maintenance et de Remisage ainsi que du Poste de Contrôle et de Commandement de la ligne 15 du Grand Paris Express, futur équipement emblématique.

De par sa localisation ainsi que sa surface importante, la préemption du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner 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 SAS PIPIERE Alsacienne des entrepôts et bureaux, édifié sur les parcelles cadastrées section BX n°315 et BT n°399 d'une superficie totale de 7 063 m<sup>2</sup> sises 38 rue Benoît Frachon à Champigny-sur-Marne, en vue de la recomposition urbaine du secteur du Bassin Economique et Ecologique.

**ARTICLE 2 : DE PROPOSER** à la SAS PIPIERE Alsacienne le prix de 6 000 000 € (six millions d'euros) auquel s'ajoute une commission acquéreur de 180 000 € TTC pour son bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner.

**ARTICLE 3 : D'INDIQUER** que le prix indiqué à l'article 2 s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute location.

**ARTICLE 4 : D'INFORMER** la SAS PIPIERE Alsacienne 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.

Accusé de réception en préfecture  
084219400173-20240730-DEC24-598-AR  
Date de réception en préfecture : 30/07/2024  
Date de réception préfecture : 30/07/2024

**ARTICLE 5 : DE RAPPELER** à la SAS PIERRE Alsacienne 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 : DE PRECISER** 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 : D'INDIQUER** que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- La SAS PIERRE Alsacienne
- La Société My Champ Garden
- Maître Ingrid FURCATTE
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Fait à Champigny-sur-Marne le 30 JUN. 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 sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*