DEC 26 - 743

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261102-DEC26-743-AR
Date de télétransmission : 02/11/2026
Date de réception préfecture : 02/11/2026

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

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

Publié le
02 NOV. 2026

DECISION DU MAIRE

Objet : Exercice du droit de préemption urbain portant sur les lots n°4, et 8 et 11 en cours de création dépendants de la copropriété cadastrée section V n°16, correspondant à un garage et deux locaux commerciaux sis 79 avenue de la République 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 le Code de l'urbanisme et ses articles L 210-1 et suivants, L 211-2, L. 211-5, L. 213-1 et suivants ainsi que L. 300-1 relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires ;

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 UB du PLUI, en tant que zone urbaine mixte intermédiaire ;

Vu la prescription de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme ;

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° DC 2023-11 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 7 février 2023 actualisant les délégations du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune de Champigny-sur-Marne ;

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°2026-025 du Conseil municipal en date du 21 mars 2026 de Champigny-sur-Marne portant sur l'élection du Maire de Champigny-sur-Marne ;

champignysurmarne.fr

Vu la délibération n°2026-030 du Conseil municipal en date du 21 mars 2026 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 ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400178-20261102-DEC26_713-AR
Date de télétransmission : 02/11/2026
Date de réception préfecture : 02/11/2026

Vu la délibération n° DC 2026-78 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 19 mai 2026 actualisant les délégations du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune de Champigny-sur-Marne ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 3 août 2026, portant sur les lots n°4, et 8 et 11 en cours de création dépendants de la copropriété cadastrée section V n°16, correspondant à un garage et deux locaux commerciaux sis 79 avenue de la République à Champigny-sur-Marne, appartenant à la SCI Solferino Investissement, moyennant le prix de 150 000 € ;

Vu la demande de pièces complémentaires envoyée au vendeur et à leur notaire en date du 22 septembre 2026 et la réception des pièces le 28 septembre 2026 ;

Vu la demande de visite envoyée aux vendeurs et à leur notaire en date du 22 septembre 2026 et la visite effectuée le 6 octobre 2026 comme en atteste le procès-verbal signé le même jour ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 27 octobre 2026.

Considérant ce qui suit :

La Ville mène une politique d'aménagement visant à améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité de ses grands axes et assurer une évolution urbaine cohérente, équilibrée et qualitative.

Dans ce cadre, la Ville porte un projet d'aménagement urbain comprenant l'élargissement de la voirie, la requalification des espaces publics et de l'avenue de la République. Ce projet a pour objectif d'harmoniser les formes urbaines du secteur, d'améliorer la lisibilité des espaces et de sécuriser les circulations, aujourd'hui contraintes par la configuration actuelle de l'avenue.

La mise en œuvre de ce projet d'ensemble nécessite la maîtrise foncière progressive d'emprises situées dans un périmètre opérationnel identifié, afin de permettre un remembrement avec les biens voisins garantissant la cohérence architecturale, urbaine et fonctionnelle de l'opération. Cette opération comportera également un projet immobilier à l'architecture qualitative, présentant une insertion harmonieuse dans son environnement urbain et répondant à des objectifs de performance environnementale et comprenant notamment une part de logements sociaux.

L'intégration de nouveaux locaux commerciaux permettrait également la valorisation du tissu économique local en améliorant la visibilité commerciale et sa diversification.

Dans ce cadre, les locaux objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner sont situés au sein du périmètre de ce projet.

Dès lors, la maîtrise de ces biens apparaît nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général au sens des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, consistant en la mise en œuvre d'un projet urbain, l'organisation et l'accueil d'activités économiques ainsi que la participation à une opération de renouvellement urbain.

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261102-DEC26-743-AR
Date de télétransmission : 02/11/2026
Date de réception préfecture : 02/11/2026

DECIDE :

ARTICLE 1 : **D'EXERCER** au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées des les lots n°4, et 8 et 11 en cours de création dépendants de la copropriété cadastrée section V n°16, correspondant à un garage et deux locaux commerciaux sis 79 avenue de la République à Champigny-sur-Marne, en vue de la mise en œuvre d'un projet urbain, l'organisation et l'accueil d'activités économiques ainsi que la participation à une opération de renouvellement urbain.

ARTICLE 2 : DE PROPOSER à la SCI Solferino Investissement le prix de 150 000 € (cent cinquante 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 s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute occupation.

ARTICLE 4 : D'INFORMER que la SCI Solferino Investissement 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 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 Solferino Investissement 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 sa publication.

ARTICLE 9 : **D'INDIQUER** que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne
- La SCI Solferino Investissement
- Madame JIANG Naiji et Monsieur LIANG Yan
- Maître Alexandre CRACOWSKI
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20261102-DEC26-743-AR
Date de télétransmission : 02/11/2026
Date de réception préfecture : 02/11/2026

Fait à Champigny-sur-Marne le 02 NOV. 2026

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