

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne & Bois
pour le bien situé 315 avenue Charles de Gaulle
à Champigny sur Marne
cadastré section BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155,
173 à 185

Décision N° 2300039

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Champigny-sur-Marne approuvé le 25 septembre 2017 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

Vu le classement du bien en zone UFa du PLU, en tant que zone mixte à dominante d'activités économiques,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n° B15-2-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champigny-sur-Marne et l'EPFIF,

Vu la délibération n°2015-210 du Conseil municipal de Champigny-sur-Marne en date du 25 novembre 2015 transmis à la préfecture le 9 décembre 2015 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champigny-sur-Marne et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 16 décembre 2015 entre la commune de Champigny-sur-Marne et l'EPFIF, déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont l'avenue Roger Salengro,

Vu les avenants n° 1 et 2 en date du 2 juillet 2019 et 13 février 2020, ajoutant de nouveaux secteurs de veille foncière,

Vu l'avenant n°3 en date du 23 décembre 2022, prorogeant la convention d'intervention foncière jusqu'au 31 décembre 2023,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Léa WANONO, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 décembre 2022 en mairie de Champigny-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé de Champigny-sur-Marne, 315 avenue Charles de Gaulle, cadastré section BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 et 185, en valeur occupée, moyennant le prix de 12 973 000 € HT (DOUZE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS),

Vu la délibération DC 2023-11 du conseil de territoire de Paris Est Marne & Bois en date du 07 février 2023 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant un bien édifié sur la parcelle cadastrée section BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 et 185, sis 315 avenue Charles de Gaulle 94500 Champigny-sur-Marne,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires effectuée le 01 février 2023 et réceptionnée le 3 février 2023,

Vu la réception des pièces le 09 février 2023, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 9 mars 2023,

Vu l'acceptation de la visite le 14 février 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 20 février 2023, ne prorogeant pas le délai d'instruction de la DIA,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 février 2023,

CONSIDERANT :

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant la réalisation en cours par le cabinet d'architectes Devillers & Associée d'un plan guide d'orientations, de programmation économique, de conception urbaine et environnementale du secteur dit « Bassin économique et écologique » incluant le bien objet de la DIA susvisée,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UFa au PLU en tant que zone mixte à dominante d'activités économiques,

Considérant que l'une des orientations du PLU de Champigny-sur-Marne est d'inscrire le territoire dans la dynamique de rééquilibrage de l'emploi de l'Est parisien, en favorisant notamment le développement à dominance économique sur le secteur le « Bassin économique et écologique » (ex VDO élargie),

Considérant que pour cela, il est fixé comme objectif de :

- Accueillir de nouvelles activités économiques productrices d'emplois,
- Moderniser les zones d'activités existantes en les optimisant et en requalifiant,
- Promouvoir l'écoconstruction
- S'articuler avec le tissu urbain environnant,
- Définir un principe de liaison verte afin d'assurer le maintien d'une continuité écologique dans le respect du Schéma Régional de Cohérence écologique,
- Développer la desserte et le maillage viaire

Considérant que le bien objet de la DIA permettrait la réalisation d'une opération à dominante d'activité économique d'environ 25 000 m² SDP,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé à Champigny-sur-Marne, 315 avenue Charles de Gaulle, cadastré section BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 et 185, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 3 500 000 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme ; ou
- son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, l'EPFIF saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ; ou
- 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 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Aux vendeurs,
- Maître Léa WANONO, 104 avenue des Champs-Élysées, Paris (75008), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Champigny-sur-Marne.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif compétent. Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Melun.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur Général