

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Paris Est Marne&Bois
pour le bien situé 91 avenue Roger Salengro
à Champigny sur Marne
cadastré section AG n°42

Décision N° 2100327

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),



Vu le classement du bien en zone UC du PLU, en tant que zone dense et mixte alliant habitat et 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 la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Arthur CAZALET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 septembre 2021 en mairie de Champigny-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé de Champigny-sur-Marne, 91 avenue Roger Salengro, cadastré section AG n°42, occupée par la société CAREL AUTOMOBILES, moyennant le prix de 1 370 000 € (UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS).

Vu la décision 2021-D-n°166 du Président de Paris Est Marne&Bois en date du 03 novembre 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant un bien édifié sur la parcelle cadastrée section AG n°42, sis 91 avenue Roger Salengro 94500 Champigny-sur-Marne,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires effectuée le 21 octobre 2021 et réceptionnée le 25 octobre 2021

Vu l'acceptation de la visite le 01 novembre 2021,

Vu la visite du bien effectuée le 10 novembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, prorogant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 10 décembre 2021,

Vu la réception des pièces le 02 novembre 2021

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} décembre 2021,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifiant l'avenue Roger Salengro comme un secteur de développement préférentiel,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les enjeux du PADD du PLU visant à intensifier l'attractivité des grands axes comme l'avenue Roger Salengro,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UC au PLU en tant que zone dense et mixte entre l'habitat et les activités économiques,

Considérant les objectifs fixés par la commune au travers de son PLU de mise en valeur de son paysage urbain aux abords des grands axes de son territoire pour une attractivité renforcée et celui de revitalisation de son centre-ville ;

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention,

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 l'effectivité de l'intervention de l'EPFIF par les acquisitions réalisées sur le secteur, au 107-109 Avenue Roger Salengro (parcelles AF 60,59,58), 144 Avenue Roger Salengro (parcelles AL 77), 39 – 39 bis Avenue Roger Salengro (parcelle F 120, 119), 100-102 Avenue Roger Salengro (parcelle AG 78, 159), visant à restructurer les axes majeurs de son territoire ;

Considérant l'effectivité de l'intervention de l'EPFIF sur l'avenue Roger Salengro par la réalisation d'un projet au 115-113-111 avenue Roger Salengro (parcelle AF 54, 56 ; 57) d'une trentaine de logements ;

Considérant que le bien objet de la DIA est situé le long d'un axe majeur du territoire et également dans le périmètre du centre-ville ;

Considérant que le bien objet de la DIA permettra la réalisation par renouvellement urbain, d'une opération mixte comprenant des logements et des activités commerciales ;

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption permettra la réalisation d'une opération d'une trentaine de logements,

Considérant que le projet permettra d'engager une démarche vertueuse du point de vue environnementale visant à désartificialiser une partie du foncier,

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,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien situé à Champigny-sur-Marne au 91 avenue Roger Salengro cadastré section AG n°42, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessous, au prix de 1 370 000,00 € (UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 ou remise contre décharge à :

- Au vendeur, la société SIDEP, 15 Avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS
- Au notaire, Maître Arthur CAZALET, 64 Avenue Kléber 75116 PARIS

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 de MELUN.

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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 07/12/2021


Gilles BOUVELOT
Directeur Général