

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,
174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 et 185

Décision N° 2400011

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017, complétées par l'arrêté du 28 juillet 2022,

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 UFa du PLU, en tant que zone mixte à dominante d'activités économiques,

Vu l'inscription du bien dans l'OAP « aménager la friche de l'ex-voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords »,

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

Vu l'avenant balais n°3 en date du 29 décembre 2023, prorogeant la convention d'intervention foncière jusqu'au 31 décembre 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Guillaume CARTIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 octobre 2023 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, occupée par la société DUMOULIN BOIS, moyennant le prix de 8 650 000€ (HUIT MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) auquel s'ajoute une commission de 180 000 € HT (SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur.

Vu la décision DC 2023-11 du Président de Paris Est Marne & Bois en date du 07 février 2023 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF concernant le 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires, signifiée par huissier le 21 décembre 2023, à la propriétaire ainsi qu'au notaire déclaré à la DIA : Me CARTIER Guillaume,

Vu l'acceptation de la visite le 29 décembre 2023 par Me CARTIER Guillaume,

Vu la non-réalisation de la visite,

Vu la réception des pièces le 29 décembre 2023, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 29 janvier 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 janvier 2024,

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, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier de logements sociaux, et également d'agir en faveur du développement économique,

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 le plan guide en cours de réalisation par Devillers & Associée inclus 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 l'inscription du bien dans l'OAP « aménager la friche de l'ex-voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords » et définit comme un espace de requalification des zones d'activités existantes à vocation économique exclusive,

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 le bien objet de la DIA permettra la réalisation d'une opération à dominance d'activités économiques et industrielles.

Considérant les perspectives de développement de l'emploi local en lien avec le profil socio-économique des habitants de Champigny-sur-Marne et la politique d'apprentissage qui lui est associée,

Considérant les perspectives de création d'emplois :

- Environ 120 emplois dont 75% d'artisan horizon 2028
- Environ 200 emplois dont 80% d'artisan horizon 2035

Considérant l'intérêt du projet de création d'une école de formation,

Considérant la faible empreinte environnementale du projet et l'importance accordée à une politique en faveur des mobilités douces des collaborateurs de l'entreprise,

Considérant l'intégration urbaine du projet au regard des flux de production que le site va entraîner dans un environnement urbain d'entrée de ville où les flux existants sont particulièrement denses,

Considérant l'implantation historique de la société déjà présente sur la ville de Champigny sur Marne,

Considérant l'importance de maintenir un projet industriel en faveur du savoir-faire artisanal en milieu urbain dense,

LR

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-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 6 000 000 € (SIX MILLIONS EUROS) commission d'agence en sus.

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

Fait à Paris, le 26 janvier 2024,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général