



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250224-2025-006-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Publié en préfecture le 24 FÉV 2025

N°2025-006

Conseil municipal
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 5 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le cinq février à 20 heures 30 minutes le Conseil municipal de la Mairie de Champigny-sur-Marne convoqué le jeudi 30 janvier 2025 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans Salle du Conseil Municipal - 12 rue Louis-Talamoni, sous la présidence de Laurent JEANNE Maire.

ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AX N°23 D'UNE SURFACE TOTALE DE 132 M² SISE 4 AVENUE CARNOT.

Rapporteur : M. Tony PESSOA

Direction et Service : SAAJ - Service des Assemblées et Affaires Juridiques

Présent(e)s :

M. JEANNE, Mme THIROUX, M. DUVAUDIER, Mme AMAR, Mme MUSSOTTE-GUEDJ, Mme ARRON, M DUBUS, Mme ABCHICHE, M GOUPIL, Mme SAUSSEREAU, M. AKKOUCHE, M. BASTIN, Mme BERTRAND, M. NGANDE, Mme BENAHMED, M. PICOT, M VIGUIÉ, M. GAUDIÈRE, M LHOSTE, M. RIBEIRO, M. DUVERGER, M. BOULAY, Mme SAILLAND, M. SLIMOVICI, Mme DE OLIVEIRA, M. PESSOA, Mme THÉOPHILE, Mme CIPRIANO, Mme FORHAN, Mme CAPORAL, M. SOLARO, M. FAUTRÉ, M. LURIER, M. SUDRE, Mme ADOMO, M. MAILLER, M. SY, Mme MASMOUDI-LAJNEF, M. TITOV, Mme KEITA-GASSAMA

Absent(e)s et/ou excusé(e)s :

M. LATRONCHE (donne procuration à Mme AMAR)
M CHATAUD (donne procuration à M. GAUDIÈRE)
Mme CARPE (donne procuration à Mme THIROUX)
M. PARLOUAR (donne procuration à Mme SAILLAND)
Mme BENOLIEL (donne procuration à Mme ABCHICHE)
Mme DEGAGER-PHALANCHERE (donne procuration à M. BASTIN)
Mme DONATIEN (donne procuration à Mme ARRON)
M. BARON (donne procuration à M GOUPIL)
Mme NGANDE (donne procuration à Mme THÉOPHILE)

Secrétaire de séance : M GOUPIL

Nombre de membres en exercice : 49

Nombre de membres présent(e)s : 40

Nombre de procurations : 9

Nombre de votant(e)s : 49

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 son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative territorialement compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Plan local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 23 mai et 18 octobre 1995 portant adhésion de la Ville au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val de Marne (SAF 94) et adoptant son projet de statuts ;

Vu l'arrête préfectoral n° 96/3890 en date du 31 octobre 1996 portant création dudit Syndicat et validant ses statuts ;

Vu les arrêtés préfectoraux n° 2004/4535 du 29 novembre 2004, n°2017-4524 du 20 décembre 2017 et n°2022-04564 du 16 décembre 2022 portant modification des statuts du SAF 94 ;

Vu la délibération du comité syndical du SAF 94 en date du 3 février 2009, du 30 novembre 2018 et 18 juin 2020 approuvant ses nouvelles dispositions d'intervention ;

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012 portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale ;

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 6 juillet 2022 portant sur l'adoption de la rémunération du SAF94 sur les portages fonciers ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 23 juin 2010 et 25 mai 2011, demandant au SAF 94 de procéder à l'acquisition et au portage des parcelles dans le périmètre de l'Ilot Carnot ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2024 approuvant la convention d'action foncière entre le SAF 94 et la Commune de Champigny-sur-Marne quant au périmètre de l' « Ilot Carnot », signée le 7 novembre 2024 ;

Vu la convention de portage foncier pour la parcelle AX n°23 entre la Ville et le SAF 94 signée le 17 décembre 2010 et renouvelée par la convention globale de portage foncier signée le 7 novembre 2024 ;

Vu le compte conventionnel de cession ci-annexé ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des finances publiques du Val-de-Marne en date du 21 janvier 2025 ;

Vu l'avis de la 2^{ème} commission : Aménagement du territoire et Développement urbain - Politique du logement et Amélioration de l'habitat - Développement économique - Emploi - Insertion - Economie solidaire - Commerce et marchés aux comestibles - Artisanat - Tourisme émis lors de sa séance du 29 janvier 2025 ;

Vu l'avis de la 1^{ère} commission : Finances – Affaires générales – Personnel Communal – Formation du personnel – Handicap – Nouvelles technologies, émis lors de sa séance du 28 janvier 2025 ;

Marchés et Achats Publics
094-21940173-20250224-2025-006-DE
Date de l'adoption : 24/02/2025

Vu l'avis de la 3^{ème} commission : Cadre de vie : Espaces publics - Réseaux - Environnement et Développement Durable - Développement des transports en commun - Partage de l'espace public - Déplacements – Sécurité – ASVP, émis lors de sa séance du 27 janvier 2025 ;

Considérant ce qui suit :

La Commune de Champigny-sur-Marne s'est fixée comme objectifs de structurer et de renforcer l'attractivité et les fonctions de centralité de son cœur de Ville. Un des axes forts de ce projet est la réalisation sur l'îlot Carnot d'une halle gourmande associée à des espaces publics réaménagés.

La programmation de cette halle (espace associant convivialité et proximité d'une vingtaine d'étals et de deux restaurants/brasseries) viendra renforcer l'armature commerciale du centre-ville en articulation avec le marché.

La parcelle cadastrée section AX n°23 sise 4 avenue Carnot sur laquelle est édifié un ensemble immobilier est inscrite dans l'îlot Carnot.

Le SAF 94 avait acquis la parcelle afin d'en assurer le portage foncier.

Par conséquent il y a lieu de procéder à l'acquisition auprès du SAF 94 des de la parcelle cadastrée section AX n°23 d'une surface totale de 132 m² sise 4 avenue Carnot au prix total de 494 731,92 € HT résultant du compte conventionnel de cession.

après en avoir délibéré

ARTICLE 1 : DECIDE l'acquisition auprès du SAF 94 de la parcelle cadastrée section AX n°23 d'une surface totale de 132 m² sise 4 avenue Carnot au prix total de 494 731,92 € HT dont :

- 475 703,77 € correspondant à la valeur conventionnelle du bien ;
- 19 028,15 € correspondant à la rémunération du SAF 94.

ARTICLE 2 : DECIDE le remboursement au bénéfice du SAF 94 des taxes foncières au prorata de jouissance du bien.

ARTICLE 3 : DECIDE le remboursement de comptes de gestion au bénéfice du SAF 94 tel que prévu dans les conventions de portage des différents lots.

ARTICLE 4 : DECIDE que le mandat afférent à cette acquisition sera émis au bénéfice du SAF 94 par l'étude Nogent Paris Est Notaires -78 Grande rue Charles-de-Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant (Adjoint au Maire ayant reçu délégation) à signer l'acte authentique à intervenir à l'effet de transférer la propriété ainsi que tout document, tant administratif que financier, tendant à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 6 : DESIGNE 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 : PRECISE que la dépense et la recette correspondants à l'acquisition et aux frais d'acte sont inscrites au budget de l'exercice en cours.

094219400173-20250224-2025-006-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

à la majorité,

38 votes pour,

M. Laurent JEANNE, Mme Aurore THIROUX, M. Michel DUVAUDIER, Mme Sophie AMAR, M. Patrice LATRONCHE, Mme Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, M. Alain CHATAUD, Mme Christine ARRON, M. Philippe DUBUS, Mme Sabrina ABCHICHE, M. Grégory GOUPIL, Mme Tatiana SAUSSEREAU, M. Saphir AKKOUCHE, Mme Geneviève CARPE, M. Wilfrid BASTIN, Mme Delphine BERTRAND, M. Léon NGANDE, Mme Jacqueline BENAHMED, M. Yohann PICOT, M. Yann VIGUIÉ, M. Bernard GAUDIÈRE, M. Philippe LHOSTE, M. Henrique RIBEIRO, M. Raymonde DUVERGER, M. Philippe BOULAY, M. Marie PARLOUAR, Mme Mylène BENOLIEL, Mme Evelyne SAILLAND, Mme Muriel DEGAGER-PHALANCHERE, Mme Didière DONATIEN, M. David SLIMOVICI, Mme Cristina DE OLIVEIRA, M. Franck BARON, M. Tony PESSOA, Mme Céline THÉOPHILE, Mme Emmanuelle NGANDE, Mme Isabel CIPRIANO, Mme Jean-claude FORHAN

8 votes contre,

Mme Chrysis CAPORAL, M. Christian FAUTRÉ, M. Philippe SUDRE, M. Jean-Jacques MAILLER, M. Mamadou SY, Mme Hala MASMOUDI-LAJNEF, M. François TITOV, Mme Fily KEITA-GASSAMA

3 abstentions,

M. Sylvain SOLARO, M. Yvon LURIER, Mme Caroline ADOMO



M. Laurent JEANNE
Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France



La secrétaire de séance
M. Grégory GOUPIL



CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT
2, 4 et 10 AVENUE CARNOT (OP 382 425 640 652 378 496 561 et 393p)
MONTANT DES CESSIONS - FIN DE PORTAGE SAF 94

Comptes du 11/12/2024

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 382	10 Avenue Carnot	AX 27	48,2	Appartement	190 443,42 €	183 118,67 €	7 324,75 €
OP 425	10 Avenue Carnot	AX 27	46,11	Appartement	185 666,57 €	178 525,55 €	7 141,02 €
OP 640	10 Avenue Carnot	AX 27	43,46	Appartement	146 452,55 €	140 819,76 €	5 632,79 €
OP 652	10 Avenue Carnot	AX 27	43,22	Appartement	153 971,96 €	148 049,96 €	5 922,00 €
OP 378	2 Avenue Carnot	AX 21	30,94	Appartement	108 578,89 €	104 402,78 €	4 176,11 €
OP 496	2 Avenue Carnot	AX 21	30	Appartement	113 870,78 €	109 491,13 €	4 379,65 €
OP 561	2 Avenue Carnot	AX 21	20,55	Appartement	85 480,03 €	82 192,34 €	3 287,69 €
OP 393p	4 Avenue Carnot	AX 23	132	Terrain bâti	494 731,92 €	475 703,77 €	19 028,15 €
TOTAL PRIX DE CESSION					1 479 196,12 €	1 422 303,96 €	56 892,16 €

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 382	10 Avenue Carnot	AX 27	48,2	Appartement	0,00 €
OP 425	10 Avenue Carnot	AX 27	46,11	Appartement	0,00 €
OP 640	10 Avenue Carnot	AX 27	43,46	Appartement	13 750,00 €
OP 652	10 Avenue Carnot	AX 27	43,22	Appartement	14 500,00 €
OP 378	2 Avenue Carnot	AX 21	30,94	Appartement	0,00 €
OP 496	2 Avenue Carnot	AX 21	30	Appartement	9 500,00 €
OP 561	2 Avenue Carnot	AX 21	20,55	Appartement	8 000,00 €
OP 393p	4 Avenue Carnot	AX 23	132	Terrain bâti	0,00 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					45 750,00 €

COMPTE DE CESSIION GLOBAL
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
2, 4 et 10 Avenue Carnot
OP 382, 425, 640, 652, 378, 496, 561 ET 393p

Cadastre : AX 27, 21 et 23
Date première convention de portage : 16/12/2010
Extinction dernière convention de portage le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	1 360 700,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	45 750,00 €
Frais d'actes et autre	40 783,96 €	Affectation fonds propres SAF	374 776,11 €
Indemnités d'éviction	20 820,00 €	Montant de l'emprunt	1 001 777,85 €
TOTAL	1 422 303,96 €	TOTAL	1 422 303,96 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	1 422 303,96 €
		Rémunération du SAF	56 892,16 €
		total	1 479 196,12 €
		Total à régler au SAF	1 479 196,12 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 382

Cadastre : AX 27 lots n° 7 et 16 Superficie : 48,20 m²
Acte d'Acquisition : 16/12/2010
Date convention de portage : 17/03/2011
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	180 000,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	3 118,67 €	Affectation fonds propres SAF	52 618,67 €
		Montant de l'emprunt	130 500,00 €
TOTAL	183 118,67 €	TOTAL	183 118,67 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	183 118,67 €
		Rémunération du SAF	7 324,75 €
		total	190 443,42 €
		Total à régler au SAF	190 443,42 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 425

Cadastre : AX 27 lots n° 2 et 11 Superficie : 46,11 m²
Acte d'Acquisition : 01/12/2011
Date convention de portage : 05/12/2011
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	175 200,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	3 325,55 €	Affectation fonds propres SAF	51 505,55 €
		Montant de l'emprunt	127 020,00 €
TOTAL	178 525,55 €	TOTAL	178 525,55 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	178 525,55 €
		Rémunération du SAF	7 141,02 €
		total	185 666,57 €
		Total à régler au SAF	185 666,57 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 640

Cadastre : AX 27 lots n° 5 et 9 Superficie : 43,46 m²
Acte d'Acquisition : 10/07/2017
Date convention de portage : 01/06/2017
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	137 500,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	13 750,00 €
Frais d'actes et autre	3 319,76 €	Affectation fonds propres SAF	27 499,76 €
		Montant de l'emprunt	99 570,00 €
TOTAL	140 819,76 €	TOTAL	140 819,76 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	140 819,76 €
		Rémunération du SAF	5 632,79 €
		total	146 452,55 €
		Total à régler au SAF	146 452,55 €

COMPTE DE CESSION

CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 652

Cadastre : AX 27 lots n° 3 et 10 Superficie : 43,22 m²
Acte d'Acquisition : 16/01/2018
Date convention de portage : 15/12/2017
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	145 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	14 500,00 €
Frais d'actes et autre	3 049,96 €	Affectation fonds propres SAF	29 000,00 €
		Montant de l'emprunt	104 549,96 €
TOTAL	148 049,96 €	TOTAL	148 049,96 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	148 049,96 €
		Rémunération du SAF	5 922,00 €
		total	153 971,96 €
		Total à régler au SAF	153 971,96 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT
2 Avenue Carnot
OP 378

Cadastre : AX n°21 lots n°3, 4, 5 et 7 Superficie : **30,94 m²**
Acte d'Acquisition : **28/09/2011**
Date convention de portage : **21/10/2011**
Extinction le : **26/10/2020** (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	78 000,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	5 582,78 €	Affectation fonds propres SAF	31 889,89 €
Indemnités d'éviction	20 820,00 €	Montant de l'emprunt	72 512,89 €
TOTAL	104 402,78 €	TOTAL	104 402,78 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	104 402,78 €
		Rémunération du SAF	4 176,11 €
		total	108 578,89 €
		Total à régler au SAF	108 578,89 €

COMPTE DE CESSION

CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT
2 Avenue Carnot
OP 496

Cadastre : AX n°21 Lots n°1 et 11 Superficie : 30 m²
Acte d'Acquisition : 25/03/2013
Date convention de portage : 12/06/2013
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	95 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	9 500,00 €
Frais d'actes et autre	14 491,13 €	Affectation fonds propres SAF	31 116,13 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	68 875,00 €
TOTAL	109 491,13 €	TOTAL	109 491,13 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	109 491,13 €
		Rémunération du SAF	4 379,65 €
		total	113 870,78 €
		Total à régler au SAF	113 870,78 €

COMPTE DE CESSION

CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT
2 Avenue Carnot
OP 561

Cadastre : AX n°21 Lot n°8 Superficie : 20,55 m²
Acte d'Acquisition : 25/06/2015
Date convention de portage : 07/05/2015
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	80 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	8 000,00 €
Frais d'actes et autre	2 192,34 €	Affectation fonds propres SAF	16 192,34 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	58 000,00 €
TOTAL	82 192,34 €	TOTAL	82 192,34 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	82 192,34 €
		Rémunération du SAF	3 287,69 €
		total	85 480,03 €
		Total à régler au SAF	85 480,03 €

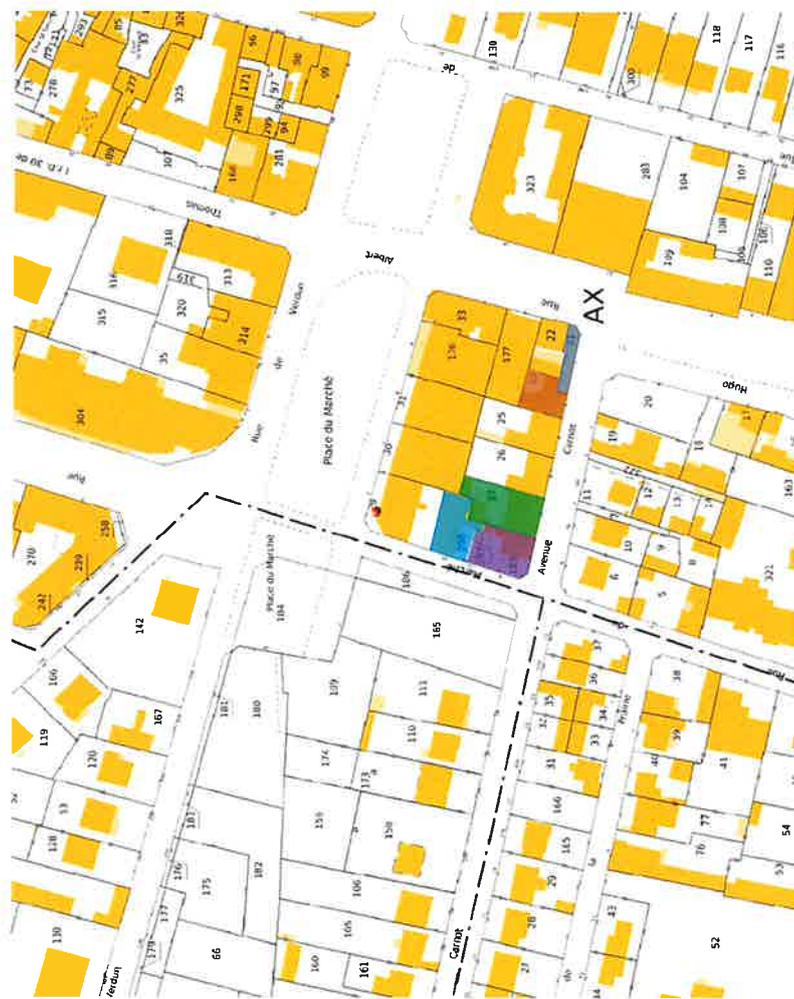
COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT
4 Avenue Carnot
OP 393p

Cadastre : AX 23 Superficie : 132 m²
Acte d'Acquisition : 02/02/2011
Date convention de portage : 17/12/2010
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 11/12/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	470 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente /	0,00 €
Frais d'actes et autre	5 703,77 €	Affectation fonds propres SAF	134 953,77 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	340 750,00 €
TOTAL	475 703,77 €	TOTAL	475 703,77 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	475 703,77 €
		Rémunération du SAF	19 028,15 €
		total	494 731,92 €
		Total à régler au SAF	494 731,92 €

Ilot Carnot : Acquisitions auprès du SAF 94



Parcelle cadastrée section AX n°21 – 2 avenue Carnot – lots 1,3,4,5,7,8 et 11



Parcelle cadastrée section AX n°23 – 4 avenue Carnot



Parcelle cadastrée section AX n°27 – 10 avenue Carnot – lots 2,3,5,7,9,10,11 et 16



Parcelles cadastrées section AX n°183 et 297 – 8 rue du Marché



Parcelle cadastrée section AX 296 – 10 rue du Marché