



Accusé de réception en préfecture
094-2194001-20250314-DEC25-293-AR
Date de dépôt en préfecture : 14/03/2025
Date de réception en préfecture : 14/03/2025

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

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

Publié le
14 MARS 2025

DECISION DU MAIRE

Objet : Exercice du droit de préemption urbain portant sur les lots 13, 15 et 41, dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°109, correspondant à un local de stockage en rez-de-cour ainsi que deux caves en sous-sol sis 8 rue Albert Thomas 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 + 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 UA du PLUI, en tant que zone urbaine de centralités,

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°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°2020-132 du Conseil municipal en date du 18 novembre 2020 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,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 18 décembre 2024, portant sur les lots 13, 15 et 41 dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°109 correspondant à un local de stockage en rez-de-cour ainsi que deux caves en sous-sol sis 8 rue Albert Thomas à Champigny-sur-Marne, appartenant à Madame CHHAY Zhenli, moyennant le prix total de 52 000 € dont 4 000 € d'honoraires d'agence,

Vu la demande de pièces complémentaires envoyée au vendeur et à leur notaire en date du 3 février 2025 et la réception des pièces le 6 février 2025,

Vu la demande de visite envoyée aux vendeurs et à leur notaire en date du 17 février 2025 et la visite effectuée le 19 février 2025 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 10 mars 2025.

Considérant ce qui suit :

La Commune a pour volonté de mettre en valeur son paysage urbain notamment par ses entrées de ville. Elle a également pour objectif de revitaliser son centre-ville et d'améliorer la qualité des espaces publics et piétons.

De plus, elle mène un projet de renouvellement urbain au sein même de son territoire et pour lequel des logements sociaux doivent être reconstruits hors site. Les études engagées ont mis en évidence la nécessité de procéder à la démolition d'environ 300 logements sociaux. Le règlement de l'ANRU prévoit la reconstitution de l'offre démolie hors site.

Dans ce cadre, une opération immobilière qualitative sur l'emplacement de la parcelle objet de la présente DIA permettrait une mise en valeur de l'entrée de ville, sur un axe central distribuant le centre-ville, mais également de relocaliser pour partie des logements sociaux faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

D'autre part, un projet d'aménagement urbain permettrait d'harmoniser les formes urbaines du secteur et de sécuriser les circulations piétonnes actuellement contraintes par la réduction de la largeur du trottoir au 8 et 10 rue Albert Thomas. L'intégration de nouveaux locaux commerciaux permettrait également la valorisation du tissu économique local en améliorant la visibilité commerciale et la desserte locale de l'axe.

Le bien permettrait de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, et aussi d'organiser la mutation des activités économiques, qui est l'un des objectifs des actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées des lots 13, 15 et 41, correspondant à un local de stockage en rez-de-cour ainsi que deux caves en sous-sol, édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°109 d'une superficie totale de 601 m² sis 8 rue Albert Thomas à Champigny-sur-Marne, en vue de mettre en œuvre un projet urbain mettant en valeur son entrée de ville, permettant de répondre à sa politique locale de l'habitat et également d'organiser la mutation des activités économiques présentes pour les mettre en valeur.

ARTICLE 2 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées au prix de 35 000 € (trente-cinq mille euros) pour le bien correspondant aux lots 13, 15 et 41 dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°109, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, dont 4 000 € (quatre mille euros) TTC d'honoraires d'agence.

ARTICLE 3 : D'INDIQUER que le prix indiqué à l'article 2 s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute location.

ARTICLE 4 : D'INFORMER que le vendeur 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 L213-1 à L213-12 du Code de l'urbanisme ;
- Soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, la commune saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire ;
- 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.

Accusé de réception en préfecture
04/03/2025 14:03:25
Date de télétransmission : 14/03/2025
Date de réception préfecture : 14/03/2025

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 au vendeur 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
- Madame CHHEY Zhenli
- Madame GRAUGNARD Sandrine
- OFFICE NOTARIAL PARIS NATION
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Fait à Champigny-sur-Marne le 14 MARS 2025



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