

---

## Décision N° 23 - 061

Relative à l'acquisition par voie de préemption du bien cadastré section C numéro 5 sis rue Necker, 16 rue Port-aux-Lions, Rue de l'entrepôt à Charenton-le-Pont.

---

### **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° 2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris aménagement et abrogeant le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique de la région parisienne et le décret n° 2017-777 en date du 5 mai 2017, relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement,

Vu l'arrêté du Ministre de la transition écologique, chargée du logement en date du 25 novembre 2020 nommant Monsieur Stéphan de FAY à la fonction de directeur général de l'établissement public Grand Paris Aménagement, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 9 dudit décret du 31 juillet 2015, domicilié en cette qualité au dit siège.

Vu la délibération du conseil municipal de Charenton-le-Pont en date du 28 septembre 1987 instituant le droit de préemption urbain simple sur le territoire communal,

Vu les délibérations du conseil municipal de Charenton-le-Pont en date des 29 février 1988, 7 mai 1991 et 25 juillet 1991 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur les quartiers Valmy, Colline/Conflans, Victor Hugo/Bordeaux et Archevêché,

Vu la délibération du conseil municipal de Charenton-le-Pont en date du 30 mai 2013 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal,

VU le contrat d'intérêt national (CIN) sur le secteur « Bercy-Charenton » signé entre l'Etat, la ville de Charenton-le-Pont, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et Grand Paris Aménagement, le 24 novembre 2016,

Vu le protocole de partenariat pour la conception et la conduite du projet de Charenton-Bercy signé en date du 20 septembre 2018,

Vu la délibération n°2018-05 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 12 mars 2018 autorisant cet aménageur à prendre l'initiative de l'opération du secteur Charenton-Bercy à Charenton-le-Pont approuvée par le Préfet de la Région Ile-de-France,

Vu la délibération n°20-63 du 09 juillet 2020 du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois déléguant le droit de préemption urbain au Président et l'autorisant à déléguer celui-ci à l'occasion d'une aliénation,

Vu la délibération n° DC 2021-9 du 2 février 2021 approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement de l'opération Charenton-Bercy, à Charenton-le-Pont,

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement Charenton-Bercy signé entre l'Etat, la Ville, Grand Paris Aménagement et l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 16 mars 2021,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n° DC2021-72 en date du 29 juin 2021 qualifiant l'opération de Charenton-Bercy de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) à Charenton-le-Pont,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/3457 du 23 septembre 2022 créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Charenton-Bercy » sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont,

Vu la délibération n° DC 2022-141 du 13 décembre 2022 portant abrogation de délégation à la commune de Charenton-le-Pont du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire communal,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître Jean-Philippe MOULIADE, reçue en mairie de Charenton-le-Pont le 27 janvier 2023 et enregistrée sous le numéro 094 018 23 N 0044, portant sur le bien cadastré section C n° 5, sis rue Necker, 16 rue du Port-aux-Lions, rue de l'Entrepôt à Charenton-le-Pont.

Le bien, constitué d'un immeuble commercial d'une superficie déclarée de 281m<sup>2</sup>, étant cédé occupé par le précédent locataire dont le bail commercial a pris fin le 30 juin 2020, moyennant le prix de 2 000 000€ (DEUX MILLIONS D'EUROS).

Par courrier du 08 mars 2023, Grand Paris Aménagement a adressé une demande unique de communication de document et de visite au titre de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme, ainsi le délai a repris à réception des documents demandés, soit le 13 avril 2023, pour une durée d'un mois.

Vu la décision n° 2023-D-28 du 14 février 2023 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois déléguant à Grand Paris Aménagement son droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle C n°5 sise à Charenton-le-Pont.

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

**CONSIDERANT** le programme prévisionnel de la ZAC Charenton-Bercy qui prévoit environ 380 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

- Logements : 134 000 m<sup>2</sup> (dont 40 300 m<sup>2</sup> de logements sociaux)
- Bureaux et activités : 179 000 m<sup>2</sup>
- Commerces et hôtellerie : 60 000 m<sup>2</sup>
- Equipements publics 7 000 m<sup>2</sup>

**CONSIDERANT** que le bien immobilier est situé dans le périmètre de la ZAC Charenton-Bercy et que sa maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation du projet urbain,

**CONSIDERANT** que la parcelle C n° 05 sise à Charenton-le-Pont est indispensable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement qui a pour but de :

- Créer des surfaces d'activités et de bureaux pour participer à l'effort de rééquilibrage Est/Ouest en matière de développement économique,
- Construire des logements mixtes pour répondre à la forte tension francilienne en matière d'accès au logement,
- Reconvertir un secteur déjà urbanisé (et éviter ainsi l'artificialisation de terres non urbanisées) pour répondre aux besoins de développement urbains ci-dessus exprimés, dans un objectif d'excellence environnementale et de développement durable,
- Rénover un quartier en difficulté et peu qualitatif pour améliorer la qualité de vie des habitants, apporter une offre de services et d'équipements aujourd'hui manquants, créer des espaces publics qualitatifs, renaturer le secteur via un parti pris paysager ambitieux,
- Préserver et redynamiser les activités commerciales du quartier en proie à de grandes difficultés,
- Désenclaver les habitants et salariés via la création d'infrastructures nouvelles (rue baron Le Roy vers paris, création d'une ligne à haut niveau de services, création d'une nouvelle passerelle pour relier le centre-ville de Charenton et le bois de Vincennes, création d'un franchissement vers la Seine),

**CONSIDERANT** le choix de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois de déléguer à Grand Paris Aménagement le droit d'acquérir ce bien au titre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement dont il est co-signataire,

**CONSIDERANT** le caractère excessif du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'exercer ce droit de préemption délégué par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, conformément au code de l'urbanisme

**Article 2 :**

Propose d'acquérir en révision de prix la parcelle cadastrée C n° 5, d'une superficie cadastrale de 261 m<sup>2</sup>, sise rue Necker, 16 rue du Port-aux-Lions, rue de l'Entrepôt à Charenton-le-Pont, sur laquelle est édifié un immeuble à usage commercial, au prix de 500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS), occupé par le précédent locataire dont le bail commercial a pris fin le 30 juin 2020.

**Article 3 :**

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 Grand Paris Aménagement :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de Grand Paris Aménagement 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 déclaration d'intention d'aliéner, Grand Paris Aménagement 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 la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**Article 4 :**

La présente décision est publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de Grand Paris Aménagement en vertu de l'article R 321-12 du Code de l'urbanisme.

**Article 5 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 6 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Charenton-le-Pont.

**Article 7 :**

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 Grand Paris Aménagement. En cas de rejet du recours gracieux par Grand Paris Aménagement, 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 Grand Paris aménagement dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

**Stéphan de FAY**  
Directeur général de Grand Paris Aménagement