



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-088-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

PUBLIE LE 08 JUIL. 2025

N°2025-088

Conseil municipal
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt cinq juin à 20 heures 30 minutes le Conseil municipal de la Mairie de Champigny-sur-Marne convoqué le jeudi 19 juin 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.

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS 2024

Rapporteur : M. Philippe DUBUS

Présent(e)s :

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

Absent(e)s et/ou excusé(e)s :

Mme ADOMO

M. LATRONCHE (donne procuration à Mme AMAR) ; M. VIGUIÉ (donne procuration à Mme BERTRAND) ; Mme BENOLIEL (donne procuration à Mme ABCHICHE) ; Mme SAILLAND (donne procuration à Mme PARLOUAR) ; Mme DEGAGER-PHALANCHERE (donne procuration à Mme SAUSSEREAU) ; Mme DONATIEN (donne procuration à Mme ARRON) ; M. BARON (donne procuration à M. GOUPIL) ; Mme GUILLAUME (donne procuration à M. SY) ; Mme MASMOUDI-LAJNEF (donne procuration à M. FAUTRÉ)

Secrétaire de séance : Mme BENAHMED

Nombre de membres en exercice : 49

Nombre de membres présent(e)s : 39

Nombre de procurations : 9

Nombre de votant(e)s : 0

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

HÔTEL DE VILLE - 14 RUE LOUIS TALAMONI - 94507 - CHAMPIGNY-SUR-MARNE - TÉL.: 01 45 16 40 00

Service des affaires foncières

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2241-1 qui prévoit que le bilan des acquisitions et des cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2000 habitants, par celle-ci ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal et doit être annexé au compte administratif ;

Vu la délibération du conseil municipal de ce jour adoptant le compte administratif 2024 ;

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 18 juin 2025 ;

Vu l'avis de la 1^{ère} commission : Finances - Affaires générales - Marchés et Achats Publics - Personnel Communal - Formation du personnel - Handicap - Nouvelles technologies, émis lors de sa séance du 18 juin 2025 ;

Considérant ce qui suit :

La politique foncière de la Commune de Champigny-sur-Marne se définit par des orientations et des objectifs fixés notamment en matière de développement économique, d'habitat et d'équipements publics.

La Ville, le SAF'94 et l'EPFIF ont donc procédé à diverses acquisitions et cessions sur l'exercice 2024.

Après en avoir délibéré

ARTICLE UNIQUE : PREND ACTE du bilan annuel et tableaux ci-annexés des acquisitions et cessions réalisées par la Ville, le SAF'94 et l'EPFIF agissant pour le compte de la Ville au cours de l'exercice 2024.



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



secrétaire de séance
Mme Jacqueline BENAHMED

EPFIF
Etat des acquisitions immobilières au cours de l'année 2024

Accusé de réception en préfecture
 094-219400173-20250708-2025-088-DE
 Date de télétransmission : 08/07/2025
 Date de réception préfecture : 08/07/2025

Désignation du bien	localisation	date d'acquisition	réf cadastrale	superficie en m2	identifiant du cédant	Objet	conditions de l'acquisition	Montant en euros
Terrain bâti	315 avenue du Général de Gaulle	19/07/2024	BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185	17 338	Consorts NAUDOT	Développement économique	Amiable (dont 180 000 € de commission)	7 965 000,00 €
Total								7 965 000,00 €

EPFIF
Etat des cessions immobilières au cours de l'année 2024

Désignation du bien	localisation	Dates de cession	réf cadastrale	superficie en m2	identifiant du cessionnaire (acquéreur)	Objet	Conditions de la cession	Montant en euros
Total								0,00 €

CONSEIL MUNICIPAL DU

Bilan des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2024 par la Ville, le SAF 94 et l'EPFIF.

Il est rappelé que le bilan annuel fait état des acquisitions et des cessions immobilières intervenues au cours de l'année 2024. Ce bilan comprend donc, d'une part, les acquisitions et cessions immobilières décidées par délibérations de l'année 2024, et d'autre part, celles décidées par délibérations des années précédentes mais dont le transfert de propriété est intervenu en 2024.

Ce présent bilan sera divisé en trois parties correspondantes chacune au récapitulatif de :

- La Ville,
- De l'EPFIF,
- Du SAF'94.

I – Acquisitions et cessions réalisées par la Ville

Le montant des acquisitions réalisées par la Ville en 2024 s'élève à **9 057 134,46 €** :

- **7 141 248,83 €** pour des équipements et espaces publics,
- **1 861 075,63 €** pour des aménagements de voirie,
- **54 810 €** pour des activités économiques.

Le montant des cessions réalisées par la Ville en 2024 s'élève à **6 810 892,48 €** :

- **1 751 776,48 €** pour la reconstitution hors site de logements sociaux du Bois l'Abbé,
- **5 059 116 €** pour la réalisation d'un programme de logements.

I-1 Acquisitions

Équipements et espaces publics

Acquisition par voie amiable auprès du SAF'94 de la parcelle cadastrée section AX n°25 d'une superficie de 278 m² sise 6, avenue Carnot moyennant le prix de 1 774 268,73 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès du SAF'94 de la parcelle cadastrée section AX n°26 d'une superficie de 287 m² sise 8, avenue Carnot moyennant le prix de 610 963,10 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès de MONOPRIX HOLDING des parcelles cadastrées section AX n°176 et 177 d'une superficie de 647 m² sises 8, Place du Marché moyennant le prix de 1 600 000 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès de SADEV94 de la parcelle cadastrée section AX n°29 d'une superficie de 357 m² sise 2, Place du Marché moyennant le prix de 720 000 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès de M. DELELIS-BATIER des lots n°1, 15 et 19 de la copropriété dépendante de la parcelle cadastrée section AX n°27 d'une superficie de 266 m² sise 10, avenue Carnot moyennant le prix de 164 150 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès des Consorts TOURNIER de la parcelle cadastrée section DP n°24 d'une superficie de 550 m² sise 14, rue Jules Appert moyennant le prix de 440 000 € en vue de la reconstruction du groupe scolaire Jacques Solomon et de la restructuration de la voirie.

Acquisition par voie amiable auprès des Consorts MOREAU de la parcelle cadastrée section AX n°22 d'une superficie de 139 m² sise 3, rue Albert Thomas moyennant le prix de 473 000 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès de Mme LAYATI et M. ERFAD des lots n°9 et 10 de la copropriété dépendante de la parcelle cadastrée section AX n°21 d'une superficie de 69 m² sise 2, avenue Carnot moyennant le prix de 165 000 € en vue de la réalisation d'une halle gourmande et du réaménagement des espaces publics.

Acquisition par voie amiable auprès de la FONCIERE RU 01/2012 du volume n°1 de l'ensemble immobilier dépendant des parcelles cadastrées section DL n°251 et 254 d'une superficie de 2861 m² sise 25, avenue du 8 mai 1945 moyennant le prix de 1 193 867 € en vue de la réalisation d'une crèche familiale à laquelle pourra s'adjoindre un centre de santé.

Aménagement de voirie

Acquisition par voie amiable auprès de Mme et M. PACHOUD de la parcelle cadastrée section F n°8 d'une superficie de 185 m² sise 5, rue de Greffuhle moyennant le prix de 722 000 € en vue d'un aménagement de voirie.

Acquisition par voie amiable auprès de Mme FERREIRA MARTINS et M. DA MOTA de la parcelle cadastrée section AC n°17 d'une superficie de 160 m² sise 16, rue du Cimetière moyennant le prix de 323 000 € en vue d'un aménagement de voirie.

Acquisition par voie amiable auprès du SAF'94 de la parcelle cadastrée section AC n°16 d'une superficie de 160 m² sise 14, rue du Cimetière moyennant le prix de 211 753,71 € en vue d'un aménagement de voirie.

Acquisition par voie amiable auprès du SAF'94 de la parcelle cadastrée section AC n°37 d'une superficie de 389 m² sise 18, rue du Cimetière moyennant le prix de 607 341,02 € en vue d'un aménagement de voirie.

Accusé de réception en préfecture
08/07/2025 09:07:25
Date de rétro-information : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Activités économiques

Acquisition par voie de préemption auprès de la Société SAINT GEORGE BELLA VITA d'un fonds de commerce attaché à un local commercial sise 48, rue Albert Thomas moyennant le prix de 54 810 € en vue d'une diversification et de l'amélioration de l'offre commerciale en centre-ville.

I-2 – Cessions.

Logements sociaux

Cession au profit de Paris Habitat de la parcelle bâtie cadastrée section BL n°71 d'une superficie de 887 m² sise 283 avenue du Général de Gaulle moyennant le prix de 1 751 776,48 euros en vue de la reconstitution hors site de logements sociaux du Bois l'Abbé.

Programme de logements

Cession au profit de MARIGNAN de parcelles non bâties cadastrées section AE n°52, 54, 277, 279, 158, 161, 169, 247 et 249 d'une superficie de 3 204 m² sises 40-44 chemin de la Planchette et 81 boulevard Gabriel Péri moyennant le prix de 5 059 116 € en vue de la réalisation d'un programme de logements.

II- Acquisitions et cessions réalisées par le SAF 94.

Le montant des acquisitions réalisées par le SAF'94 en 2024 s'élève à **570 0000 €** pour une future opération de logements.

Le montant des cessions réalisées par le SAF'94 en 2024 s'élève à **6 044 904,32 €** pour des opérations d'aménagement de voirie ainsi que la réalisation d'un programme de logements.

II-1 Acquisitions.

Programme de logements

Périmètre d'études et d'actions foncières (SAF'94) des Hauts Bonne Eau – HBE_D

Acquisition par voie amiable auprès de M. SUBILLE du de la parcelle bâtie cadastrée section BN n°93 d'une superficie de 1 325 m² sise 22 Sentier des Simonettes moyennant le prix de 570 000 € en vue de la réalisation d'une opération de logements.

II-2 Cessions.

Équipement et espaces publics

Cession au profit de la Commune de Champigny-sur-Marne de la parcelle bâtie cadastrée section AX n°25 d'une superficie de 278 m² sise 6 avenue Carnot moyennant le prix de 1 774 268,73 euros en vue de la réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics.

Cession au profit de la Commune de Champigny-sur-Marne de la parcelle bâtie cadastrée section AX n°26 d'une superficie de 287 m² sise 8 avenue Carnot moyennant le prix de 610 963,10 euros en vue de la réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics.

Programme de logements

Cession au profit de MARIIGNAN des parcelles bâties cadastrées section AE n°36, 59, 166, 167, 204, 230 et 232 d'une superficie de 278 m² sises 71--84 Boulevard de Stalingrad et 46 Chemin de la Planchette moyennant le prix de 2 843 596,86 euros en vue de la réalisation d'un programme de logements

Aménagement de voirie

Cession au profit de la Commune de Champigny-sur-Marne de la parcelle bâtie cadastrée section AC n°37 d'une superficie de 389 m² sise 18 rue du Cimetière moyennant le prix de 604 321,92 euros en vue d'un élargissement de voirie et réaménagement des espaces publics.

Cession au profit de la Commune de Champigny-sur-Marne de la parcelle bâtie cadastrée section AC n°16 d'une superficie de 160 m² sise 14 rue du Cimetière moyennant le prix de 211 753,71 euros en vue d'un élargissement de voirie et réaménagement des espaces publics.

III– Acquisitions et cessions réalisées par l'EPFIF.

Le montant des acquisitions réalisées par l'EPFIF en 2024 s'élève à **7 965 000 €** pour du développement économique.

Le montant des cessions réalisées par l'EPFIF en 2024 s'élève à **0 €**.

III-1 Acquisitions.

Développement économique

315 avenue du Général de Gaulle :

Acquisition auprès des Consorts NAUDOT des parcelles bâties cadastrées section BM n°48, 49, 54, 64, 65, 149, 153, 155, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 d'une superficie de 17 338 m² sise 315 avenue du Général de Gaulle moyennant le prix de 7 965 000 euros dont 180 000 euros de frais de commission en vue d'y installer une entreprise permettant du développement économique.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS REALISEES PAR LE SAF 94 EN 2024

ACQUISITIONS 2024

N° ACTE	VENDEUR	PERIMETRE	ADRESSE	CADASTRE	NATURE	PRIX TOTAL	PRIX €/m ²	DATE SIGNATURE ACTE
772	SUBILLE	HBE_D	22 sentier des Simonettes	BN 93	Terrain bâti	570 000 €	430,18 €	20/11/2024
PRIX CUMULES :						570 000,00 €		

CESSIONS 2024

N° ACTE	VENDEUR	PERIMETRE	ADRESSES	CADASTRE	NATURE	PRIX TOTAL	PRIX €/m ²	DATE SIGNATURE ACTE
381-386-412, 432-467-482, 534-545-557	VILLE	ILOT CARNOT	6 avenue Carnot	AX 25	Terrains bâtis	1 774 268,73 €	6 382,26 €	28/03/2024
607	VILLE	ILOT CARNOT	8 Avenue Carnot	AX 26	Terrain bâti	610 963,10 €	2 128,79 €	16/05/2024
525-563-651-685p	MARIGNAN	DIFFUS DELAISSE RD45	71-75-77-82-84 Bd de Stalingrad et 46 Chemin de la Planchette	AE n°36-59-166-167-204-230-232	Terrains bâtis	2 843 596,86 €	1779,47	20/11/2024
486	VILLE	GARE DU CENTRE / STALINGRAD II	18 rue du Cimetière	AC 37	Pavillon	604 321,92 €	1 553,26 €	19/12/2024
618	VILLE	GARE DU CENTRE / STALINGRAD II	14 rue du Cimetière	AC 16	Pavillon	211 753,71 €	1 323,46 €	19/12/2024
PRIX CUMULES :						6 044 904,32 €		

Commune de Champigny-sur-Marne
Etat des acquisitions immobilières au cours de l'année 2024

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-088-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Désignation du bien	localisation	date d'acquisition	réf cadastrale	superficie en m2	identifiant du cédant	Objet	conditions de l'acquisition	Montant en euros
Terrain bâti	6 avenue Carnot	28/03/2024	AX n°25	278	SAF94	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	1 774 268,73 €
Terrain bâti	5 rue de Greffuhle	26/04/2024	F n°8	185	Mme et M. PACHOUD	Réalisation d'un aménagement de voirie	Amiable	722 000,00 €
Terrain bâti	8 avenue Carnot	17/05/2024	AX n°26	287	SAF94	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	610 963,10 €
Terrain bâti	8 Place du Marché	28/06/2024	AX n°176 et 177	647	MONOPRIX HOLDING	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	1 600 000,00 €
Terrain bâti	2 Place du Marché	19/07/2024	AX n°29	357	SADEV	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	720 000,00 €
Fonds de commerce	48 rue Albert Thomas	11/09/2024			Société SAINT GEORGE BELLA VITA	Diversification et amélioration de l'offre commerciale en centre-ville	Préemption	54 810,00 €
Terrain bâti	10 avenue Carnot	02/10/2024	AX n°27 - lots 1, 15 et 19	266	M. DELELIS-BATIER	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	164 150,00 €
Terrain bâti	14 rue Jules Appert	02/10/2024	DP n°24	550	Consorts TOURNIER	Reconstruction du groupe scolaire Jacques Solomon et de la restructuration de la voirie	Amiable	440 000,00 €
Terrain bâti	3 rue Albert Thomas	07/10/2024	AX n°22	139	Consorts MOREAU	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	473 000,00 €
Terrain bâti	16 rue du Cimetière	15/11/2024	AC n°17	160	Mme FERREIRA MARTINS et M. DA MOTA	Elargissement de voirie et aménagement d'accès au cimetière	Amiable	323 000,00 €
Terrain bâti	14 rue du Cimetière	19/12/2024	AC n°16	160	SAF94	Elargissement de voirie et aménagement d'accès au cimetière	Amiable	211 753,71 €
Terrain bâti	18 rue du Cimetière	19/12/2024	AC n°37	389	SAF94	Elargissement de voirie et aménagement d'accès au cimetière	Amiable	604 321,92 €
Terrain bâti	2 avenue Carnot	19/12/2024	AX n°21 - lots 9 et 10	69	Mme LAYATI et M. ERFAD	Réalisation d'une halle gourmande et de la restructuration des espaces publics	Amiable	165 000,00 €
Local brut	25 avenue du 8 mai 1945	27/12/2024	DL n°251 et 254 (acquisition du volume n°1)	2861	FONCIERE RU 01/2012	Réalisation d'une crèche familiale à laquelle pourra s'adjoindre un centre de santé	Amiable	1 193 867,00 €
Total								9 057 134,46 €

Commune de Champigny-sur-Marne
Etat des cessions immobilières au cours de l'année 2023

Désignation du bien	localisation	Dates de cession	réf cadastrale	superficie en m2	identifiant du cessionnaire (acquéreur)	Objet	Conditions de la cession	Montant en euros
Terrain bâti	283 avenue du Général de Gaulle	10/07/2024	BL n°71	887	Paris Habitat	Reconstitution hors site de logements sociaux du Bois l'Abbé	Amiable	1 751 776,48 €
Terrain non bâti	40-44 chemin de la Planchette et 81 boulevard Gabriel Péri	20/11/2024	AE n°52, 54, 277, 279, 158, 161, 169, 247 et 249	3 204 m²	MARIGNAN	Réalisation d'une opération immobilière	Amiable	5 059 116,00 €
Total								6 810 892,48 €