



**ARRETE**  
**Exercice du droit de préemption**  
**Pour le bien cadastré section L n°190**  
**Sis 15 rue Arthur Croquette 94220 Charenton-Le-Pont**

2025-A- 12

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,**

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),

VU la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 102,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants,

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 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 la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de la Métropole du Grand Paris définissant l'intérêt métropolitain en matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel,

VU la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois n°20-63 du 09 juillet 2020 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° DC2022-141 du conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois 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 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne&Bois (PLUI), approuvé par délibération n° DC2023-146 le 12 décembre 2023 et mis à jour par arrêté du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024,

VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 29 mai 2024,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°09401824-474, adressée par Maître Sophie PELEN, reçue en mairie de Charenton-le-Pont le 03 décembre 2024, portant sur le lot de copropriété n°725 du bâtiment 5, correspondant à un local d'activités à usage de bureaux, d'une surface de 847,79 m<sup>2</sup>, situé 15 rue Arthur Croquette, cadastré section L numéro 190, au prix de 2 450 000 € (deux millions quatre cent cinquante mille euros) et 90 000 € HT de commission à la charge de l'acquéreur,

**CONSIDERANT** la demande de visite et de pièces complémentaires adressée par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 20 décembre 2024,

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20250131-2025-A-12-AR  
Date de télétransmission : 31/01/2025  
Date de réception préfecture : 31/01/2025

**CONSIDERANT** le courrier de réponse à la demande de pièces susmentionnée, adressé par le notaire, mandataire déclaré à la DIA, daté du 23 décembre 2024 et reçu par l'EPT Paris Est Marne & Bois le 26 décembre 2024,

**CONSIDERANT** le courrier d'acceptation de la visite par le vendeur en date du 24 décembre 2024, réceptionné le 6 janvier 2025 et sa concrétisation le 13 janvier 2025,

**CONSIDERANT** l'avis de Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 29 mai 2024,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de sa compétence développement économique, il appartient à l'EPT Paris Est Marne&Bois de s'engager, de mettre en œuvre et de coordonner les actions nécessaires,

**CONSIDERANT** que le territoire compte près de 50 000 entreprises, notamment des PME et TPE, et que le besoin important de nouveaux espaces de travail et de dynamisation des écosystèmes locaux favorisant l'émergence de projets innovants a été identifié par l'EPT Paris Est Marne&Bois,

**CONSIDERANT** la politique de maillage territorial engagée par l'EPT Paris Est Marne&Bois, d'offrir aux entreprises en création, aux petites entreprises, aux salariés contraints par leurs temps de transport, aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, des solutions alternatives à l'immobilier d'entreprises classique,

**CONSIDERANT** les quatre espaces territoriaux créés par l'EPT Paris Est Marne&Bois sur les communes de Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés et Saint-Maurice, gérés en régie et fonctionnant en réseau, en lien avec plusieurs espaces d'initiatives privées et les deux incubateurs également sur le territoire avec lesquels l'EPT Paris Est Marne&Bois a des liens étroits,

**CONSIDERANT** qu'il s'agit d'espaces physiques partagés, de type Tiers Lieux, pour créer, télétravailler, accéder à des services, partager des connaissances, acquérir des savoir-faire, bénéficier de réseaux et d'une politique d'animation dans un équipement regroupant les ressources nécessaires au projet,

**CONSIDERANT** que ces espaces sont au cœur des politiques d'alliances territoriales et d'innovation partenariales conduite par l'EPT Paris Est Marne&Bois,

**CONSIDERANT** l'objectif de l'EPT Paris Est Marne&Bois de poursuivre le maillage du territoire en locaux et outils d'accompagnement et d'appui à la création et au développement des entreprises,

**CONSIDERANT** l'absence de tiers-lieux sur la commune de Charenton-Le-Pont,

**CONSIDERANT** la volonté de l'EPT Paris Est Marne&Bois de développer des coopérations à l'international dans le prolongement des protocoles de partenariat déjà actés avec la « Séoul Digital Foundation » et deux villes coréennes pour promouvoir l'émulation positive de nos startups sur les thématiques de la ville intelligente,

**CONSIDERANT** que cette volonté nécessite la recherche de locaux dédiés et notamment la création d'un bureau de coopération internationale, intégré dans un nouvel espace de travail et d'innovation,

**CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit dans plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI, débattu au conseil de territoire du 07 décembre 2021, notamment :

- Conforter les filières économiques motrices du territoire, notamment dans le domaine tertiaire (objectif 4)

- Consolider les centralités existantes et y développer une mixité de fonctions (objectif 85),

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20250131-2025-A-12-AR  
Date de télétransmission : 31/01/2025  
Date de réception préfecture : 31/01/2025

**CONSIDERANT** que la configuration des locaux de la CPAM situés au 15 rue Arthur Croquette à Charenton-le-Pont et comprenant 18 bureaux, 5 grands espaces d'ateliers, des salles de réunion et d'importantes ressources en services, pourra permettre de développer un projet de type « Tiers Lieux », ouvert à l'international (mise à disposition temporaire de bureaux et d'espaces d'expositions), axé sur la dynamisation des écosystèmes, bénéficiant aux acteurs économiques et associatifs présents sur le territoire, valorisant les savoir-faire de Paris Est Marne&Bois en matière d'approche environnementale et d'économie circulaire,

**CONSIDERANT** que le bien est situé en zone UA1a du PLUi, la zone UA correspondant aux espaces de centralité urbaine, mixtes et denses, accueillant une mixité de fonctions, et situé également dans le périmètre de 500 mètres autour des gares,

**CONSIDERANT** que le bien, situé en centre-ville, à proximité de nombreuses commodités (commerces, restaurants, galerie commerciale « Les Terrasses ») et très bien desservi par les transports en commun (station de métro « Charenton-École » et nombreuses lignes de bus à proximité), constitue un atout pour construire un projet attractif et efficace,

**CONSIDERANT** que ce bien correspond à la recherche de locaux de Paris Est Marne&Bois et que, dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le droit de préemption urbain est exercé à l'occasion de la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°09401824-474, reçue en mairie de Charenton-le-Pont le 03 décembre 2024, portant sur le lot de copropriété n°725 du bâtiment 5, correspondant à un local d'activités à usage de bureaux, situé 15 rue Arthur Croquette à Charenton-le-Pont, cadastré section L numéro 19, pour la somme de 2 450 000 € (deux millions quatre cent cinquante mille euros) et 90 000 € HT de commission à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 2** : La préemption de ce bien a pour objet la réalisation d'un projet de type Tiers Lieux.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera notifié par exploit d'huissier, ou bien par lettre recommandée avec accusé de réception, ou encore par remise en main propre, au(x) vendeur(s), au notaire ainsi qu'à l'acquéreur évincé indiqués sur la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 03 décembre 2024.

**ARTICLE 4** : Les frais d'acte notarié seront à la charge de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne&Bois.

**ARTICLE 5** : Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les actes et décisions afférents à cette préemption.

**ARTICLE 6** : Les dépenses seront prévues au Chapitre 21 du budget principal de 2025.

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois suivant sa notification, devant le Tribunal Administratif de Melun ou par toutes voies de recours prévues par les Lois et Règlements en vigueur. Le Tribunal Administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il peut également saisir l'autorité compétente signataire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de 2 mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Fait à Joinville le Pont, le 31.01.2025

Le Président,



Le présent arrêté publié le  
est exécutoire à la date du  
en application des articles L. 5211-1  
et L. 2131-1 du C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le