



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

## DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

2023-104

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« REIMS – 12 Rue de l'Épargne »

Parcelle cadastrée section IP n°89 d'une superficie de 320 m<sup>2</sup>

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) modifié en dernier lieu par le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFGE en date du 6 octobre 2021, approuvée le 18 octobre 2021 par la Préfète de la Région Grand Est, chargeant le Directeur Général de l'EPFGE, d'exercer au nom de l'Établissement le droit de préemption urbain dont l'Établissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) émise par Maître PERSEGOL Hugo, dont l'office notarial demeure au 32 rue Chanzy à VERZY (51380), reçue à l'Hôtel de Ville de REIMS le 19 juin 2023 concernant la cession d'un bien sis 12 rue de l'Épargne à REIMS (51100) comprenant une parcelle cadastrée section IP numéro 89 d'une contenance de 320 m<sup>2</sup>, au prix de 217 000 € à l'état libre, incluant 8 600,00 euros de mobilier. Une commission de 10 000,00 euros à la charge du vendeur est également indiquée,
- Vu la délibération n° CC-2017-57 du 19 janvier 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine du Grand Reims confirmant le droit de préemption urbain au profit de la Communauté Urbaine du Grand Reims, portant sur les zones urbaines et à urbaniser des Plans d'Occupation des Sols (POS) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres,

**PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR**

- Vu la délibération n° CC-2020-77 du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims a donné délégation à Madame la Présidente pour exercer les droits de préemption dont la Communauté Urbaine est titulaire ou délégataire en application du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions de l'article L213-3 dudit Code,
- Vu l'arrêté de la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims n° CUGR-SA-2020-129 du 13 novembre 2020 donnant délégation de signature à Madame Nathalie MIRAVETE, Vice-Présidente, pour la durée du mandat, afin de signer tous les actes, arrêtés, décisions, conventions, avenants et courriers entrant dans les domaines de l'urbanisme et du foncier,
- Vu l'arrêté de la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims n° C-MFGP-23-06 en date du 22 juillet 2023, par lequel celle-ci a délégué, de manière ponctuelle, l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFGE sur le secteur Bois d'Amour à REIMS, afin d'acquérir auprès de Monsieur PAILLIEZ Christophe et Madame PAILLIEZ Marie-France leur parcelle cadastrée section IP n°89, d'une contenance de 320 m<sup>2</sup>, sise 12 rue de l'Épargne, l'EPFGE étant par conséquent titulaire du droit de préemption au sens de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme,
- Vu la convention de projet n° MA10A023600 intitulée « REIMS – Secteur Bois d'Amour – Reconquête » conclue entre la Communauté Urbaine du Grand Reims, la Ville de Reims et l'EPFGE, signée par l'EPFGE le 22 octobre 2021 et le 17 novembre 2021 par la Ville de Reims et la Communauté urbaine du Grand Reims,
- Vu le courrier de l'EPFGE du 7 août 2023 sollicitant les vendeurs, et leur notaire, pour la visite du bien et la communication des documents suivants, mentionnés à l'article R213-7 du Code de l'urbanisme : les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état du bien ; le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ; ainsi que toutes les informations relatives à l'agence immobilière chargée de la vente,
- Vu la transmission des documents par Madame BORGHESE Aurélie, rédactrice de l'Étude Notariale Clovis à VERZY, par courriel à l'EPFGE, le 11 août 2023,
- Vu l'acceptation de la visite par Madame SPODYMECK Lydie, négociatrice à l'Agence Immobilière ANNE MANO, représentant Monsieur PAILLIEZ Christophe et Madame PAILLIEZ Marie-France, le 11 août 2023,
- Vu la visite de la parcelle cadastrée section IP n°89 le 21 août 2023, et l'établissement d'un constat contradictoire dûment signé par le titulaire du droit de préemption et le représentant des propriétaires,
- Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, n° 2023-51454-57474, du 21 août 2023.

### **CONSIDERANT QUE :**

- La Ville de Reims souhaite réactiver les berges du canal et ses environs autour d'un projet urbain et paysager structurant, en articulation avec les autres projets de requalification et de développement environnant,
- Une étude de requalification urbaine des berges du canal a été lancée par la Ville de Reims, en collaboration avec la Communauté Urbaine du Grand Reims. L'EPFGE y est associé afin de conseiller la collectivité dans ses réflexions.
- La convention de projet permet à l'EPFGE d'acquérir ce bien pour permettre la réalisation du projet de la Ville de Reims et de la Communauté urbaine du Grand Reims à savoir la création de nouveaux espaces dans le secteur Bois d'Amour : parc, jardins familiaux, forêt urbaine, maraîchage, ferme pédagogique ainsi que d'assurer la connexion de ce secteur au canal,
- La convention de projet conclue entre la Ville de Reims, la Communauté urbaine du Grand Reims et l'EPFGE comprend au sein de son périmètre opérationnel le bien concerné par ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner et justifie de ce fait une intervention de l'EPFGE.

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis 12 rue de l'Epargne à REIMS (51100) comprenant une parcelle cadastrée section IP n° 89 d'une contenance de 320 m<sup>2</sup>, selon le plan ci-annexé, au prix de **217 000,00 € à l'état libre.**

#### **Article 2 :**

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

#### **Article 3 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître PERSEGOL Hugo, Notaire à VERZY, en qualité de Notaire mandataire,
- Monsieur PAILLIEZ Christophe, en qualité de vendeur,
- Madame PAILLIEZ Marie-France, en qualité de venderesse,
- Monsieur LEFEVRE Loïc et Madame LERICHE-SARASIN Juliette, en qualité d'acquéreurs évincés,

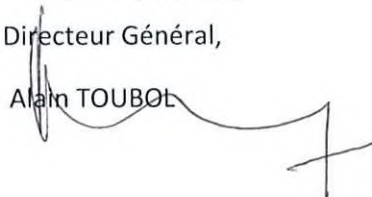
- Monsieur Arnaud ROBINET, en qualité de Maire de la Ville de REIMS.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 05/09/2023

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke that ends in a vertical line, resembling a stylized 'T' or 'A'.