
Décision N° 23-153

D'exercice du droit de priorité délégué portant sur les parcelles cadastrées section AZ n° 404, 406, 411, 416, 422, 467, 408, 436, 446, 468, 469, 470, 473, 474, 476, 477, 480, 482 et le volume n° 15 situé sur la parcelle AZ n° 460, sis sur la commune de Créteil

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et plus particulièrement l'article L240-1 et suivants, issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement »,

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 le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil,

Vu la délibération n°2014-05 du Conseil d'Administration de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (devenue Grand Paris Aménagement) en date du 09 octobre 2014 autorisant cet aménageur à prendre l'initiative en vue de la création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté sur le site du Triangle de l'Echat sur le territoire de la commune de Créteil,

Vu l'arrêté préfectoral n°2017/2724 du 19 juillet 2017 créant la Zone d'Aménagement Concerté du « Triangle de l'Echat » sur le territoire de la commune de Créteil,

Vu la délibération n° CT2021.1/008-3 du Conseil Territorial de Grand Paris Sud Est Avenir en date du 03 février 2021 abrogeant la délégation du droit de préemption urbain consentie à la commune de Créteil sur le secteur de l'Echat,

Vu la délibération n°CT2022.1/005-2 du Conseil Territorial de Grand Paris Sud Est Avenir en date du 09 février 2022 portant délégation du droit de préemption urbain à Grand Paris Aménagement sur le périmètre de la ZAC du Triangle de l'Echat à Créteil,

Vu la délibération N°CT2022.3/042-5 du Conseil Territorial de Grand Paris Sud Est Avenir en date 22 juin 2022 qui insère dans le dispositif de la délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/005-2 du 9 février 2022, la délégation du droit de priorité à Grand Paris Aménagement sur le périmètre de la ZAC du Triangle de l'Echat à Créteil,

Vu le courrier de déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 novembre 2023 établi par la Direction Départementale des Finances Publiques du Val de Marne, en application des articles L 240-1 à 3 du code de l'urbanisme, reçue le 30 novembre 2023 en Mairie de Créteil et à l'Etablissement Public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, informant Monsieur le Maire de Créteil et Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de l'intention d'aliéner, moyennant le prix de 1 689 948 € (UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-HUIT EUROS), les parcelles et le volume suivants, constituant des terrains non bâtis sis à Créteil :

1) Parcelles de terrain :

Parcelles	Surface cadastrale m ²
AZ n°404	1330,00
AZ n°406	1555,00
AZ n°411	93,00
AZ n°416	3,00
AZ n°422	243,00
AZ n°467	1720,00
AZ n°408	38,00
AZ n°436	769,00
AZ n°446	118,00
AZ n°468	804,00
AZ n°469	9,00
AZ n°470	38,00
AZ n°473	15,00
AZ n°474	54,00
AZ n°476	40,00
AZ n°477	31,00
AZ n°480	18,00
AZ n°482	14,00
TOTAL	6892,00

2) Volume immobilier 15 :

Le volume immobilier 15 dépend d'un ensemble immobilier située sur le territoire de la commune de CRETEIL (Val-de-Marne), au sein de la ZAC du Triangle de l'Echat, d'une superficie d'environ 2.635,00 m², cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AZ	459	AUT A 86	00ha15a97ca
AZ	460	AUT A 86	00ha03a30ca
AZ	461	AUT A 86	00ha07a08ca

Ce volume immobilier 15 est désigné comme suit :

VOLUME NUMERO QUINZE (15)

UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction :

- au-dessus du tréfonds :

= Une fraction de base 15 de 330m² environ, délimitée par la parcelle cadastrée section AZ n°460 comprises à partir de la cote moyenne N.G.F (Nivellement Général de la France) 41.40m environ sans limitation de hauteur,

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements routiers pour le domaine public.

Et tel que ce volume sera identifié aux termes d'un acte, à recevoir par l'Etude Cheuvreux notaires à Paris (75008), 55 bd Haussmann, contenant modificatif de l'état de division en volumes en date du 2 mai 1995.

Vu l'arrêté DRIEAT-IDF n° 2023-02758 du 24 juillet 2023 portant déclassement du réseau routier national d'une section de la bretelle de l'A86 extérieure vers RD91a sur la commune de Créteil, publié au Recueil des Actes Administratifs du Val-de-Marne n° 112 du 24 et 25 juillet 2023,

Vu l'arrêté n°2023-9 du 16 août 2023 portant inutilité, désaffectation, déclassement du domaine public de l'Etat et remise au service local du domaine de plusieurs parcelles et d'un volume situés à Créteil, pour une superficie de 7 222m², publié au Recueil des Actes Administratifs du Val-de-Marne le 17 août 2023,

Vu les avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 4 juin 2019 et du 17 juillet 2023,

CONSIDERANT que les parcelles et le volume mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 27 novembre 2023 sont situés dans le périmètre de la ZAC du « Triangle de l'Echat »,

CONSIDERANT le programme prévisionnel de la ZAC du « Triangle de l'Echat » qui prévoit environ 110 000m² de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

- Logements : 74 300 m² (dont 20% de logements sociaux)
- Bureaux et activités : 29 000 m²
- Commerces : 2 500 m²
- Equipements publics : 4 200 m²

CONSIDERANT que l'acquisition des parcelles cadastrées section AZ n° 404, 406, 411, 416, 422, 467, 408, 436, 446, 468, 469, 470, 473, 474, 476, 477, 480, 482 et le volume n° 15 au-dessus du tréfonds (Une fraction de base 15 de 330m2 environ, délimitée par la parcelle cadastrée section AZ n°460 comprises à partir de la cote moyenne N.G.F 41.40m environ sans limitation de hauteur), sis sur la commune de Créteil, est indispensable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC du « Triangle de l'Echat »,

CONSIDERANT le choix de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir de déléguer à Grand Paris Aménagement le droit de priorité sur le périmètre de la ZAC du Triangle de l'Echat à Créteil,

Décide :

Article 1 :

D'exercer le droit de priorité sur les parcelles non bâties sises à Créteil (94) cadastrées section AZ n° 404, 406, 411, 416, 422, 467, 408, 436, 446, 468, 469, 470, 473, 474, 476, 477, 480, 482 et le volume n° 15 au-dessus du tréfonds (Une fraction de base 15 de 330m2 environ, délimitée par la parcelle cadastrée section AZ n°460 comprises à partir de la cote moyenne N.G.F 41.40m environ sans limitation de hauteur), au prix de 1 689 948 € (UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-HUIT EUROS), tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 27 novembre 2023.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de Grand Paris Aménagement est parfaite et définitive. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les six mois à compter de la présente décision.

Article 3 :

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 4 :

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

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Créteil et en l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

Article 6 :

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 d'exercice du droit de priorité peut faire l'objet d'un recours contentieux, 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