
Décision N° 23-144

D'exercice du droit de priorité délégué portant sur un immeuble bâti situé à Créteil sur les parcelles cadastrées section AZ n° 389, 250, 252, 254, 312, 319, 320, 390, 184 et 188.

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 13 septembre 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 15 septembre 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 de l'intention d'aliéner, moyennant le prix de 1 846 867,08 € (UN MILLION HUIT CENT QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET HUIT CENTIMES), l'immeuble bâti, sis à Créteil sur les parcelles suivantes :

PARCELLES	SUPERFICIE CADASTRALE (m ²)
AZ n°389	1 025
AZ n°250	2
AZ n°252	30
AZ n°254	7
AZ n°312	17
AZ n°319	1 682
AZ n°320	232
AZ n°390	2 288
AZ n°184	385
AZ n°188	2 793

Vu la décision n° 1D20020916, en date du 30/10/2020, de déclaration d'inutilité aux besoins des armées et de déclassement du domaine public d'une fraction de l'immeuble dénommé « CRETEIL L'ECHAT », sis sur la commune de Créteil et cadastré parcelles AZ 389, AZ 250, AZ 252, AZ 254, AZ 312, AZ 319 et AZ 320,

Vu la décision n° 1D23013523, en date du 03/08/2023, de déclaration d'inutilité aux besoins des armées et de déclassement du domaine public d'une fraction de l'immeuble dénommé « CRETEIL L'ECHAT », sis sur la commune de Créteil et cadastré parcelles AZ 184, AZ 188 et AZ 390,

Vu les avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 4 juin 2019 et du 08 juin 2023,

CONSIDERANT que les parcelles mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 13 septembre 2023 sont situées dans le périmètre de la ZAC du « Triangle de l'Echat » à Créteil,

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 389, AZ 250, AZ 252, AZ 254, AZ 312, AZ 319 et AZ 320, AZ 184, AZ 188 et AZ 390, sises 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 sises à Créteil (94) cadastrées section AZ 389, AZ 250, AZ 252, AZ 254, AZ 312, AZ 319 et AZ 320, AZ 184, AZ 188 et AZ 390, au prix de 1 846 867,08 € (UN MILLION HUIT CENT QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET HUIT CENTIMES), tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 13 septembre 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