

Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Alexia GOUBERT

Date

20 DEC. 2018

.....

Décision N° 18-128

.....

Le Directeur Général ;

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1 et suivants,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié par décret n° 2017-777 du 5 mai 2017 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,

Vu d'une part le décret du président de la République du 16 mars 2016 nommant Thierry LAJOIE à la fonction de Président du conseil d'administration et d'autre part l'article 2-III du décret n° 2017-777 du 5 mai 2017, Monsieur Thierry LAJOIE agissant en qualité de Directeur Général de GRAND PARIS AMENAGEMENT, et ayant tous pouvoirs conformément à l'article R.321-10 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Courcouronnes du 6 octobre 2011, n°2011/134, instituant le droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles AR 133, 134 et 27,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Grand Paris Sud en date du 28 février 2017, n° 2017/177, approuvant la création de la ZAC Canal Europe,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Grand Paris Sud en date du 26 septembre 2017, n° 2017/352 confiant le traité de concession à Grand Paris Aménagement et approuvant la signature dudit traité,

Vu le traité de concession en date du 24 janvier 2018 déléguant l'aménagement de la ZAC Canal Europe à Grand Paris Aménagement et prévoyant en son article 2.1 que l'aménageur a vocation à acquérir les biens situés au sein de ce périmètre,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Courcouronnes en date du 20 septembre 2018, n°2018/180, déléguant le droit de préemption renforcé sur la parcelle AR 134 à Grand Paris Aménagement concessionnaire de la ZAC Canal Europe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître HERTFELDER de l'Office notarial de la Madeleine, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 septembre 2018 en Mairie de Courcouronnes, informant Monsieur le Maire de son intention, d'aliéner le bien cadastré AR 134 d'une superficie de 1 437 m², dont la société à responsabilité limitée STARS HOTEL est propriétaire à COURCOURONNES (91 080) au lieu-dit Le Canal au prix de DEUX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (2 465 000 €).

Vu la parcelle AR 134 se situe dans le périmètre de la ZAC Canal Europe,

Vu la demande de visite adressée par Grand Paris Aménagement, en application des articles L 213-2 et R 213-5 du Code de l'urbanisme, le 23 octobre 2018 et reçue le 25 octobre 2018, laquelle a suspendu les délais,

Vu la visite qui s'est déroulée le 29 octobre 2018 comme le certifie l'attestation de visite signée par les parties en présence,

Considérant que le délai a recommencé à courir pour une période d'un mois à compter de cette visite,

Vu la demande de documents adressée, par Grand Paris Aménagement, en application des articles L 213-2 et R 213-5 du Code de l'urbanisme, le 23 novembre 2018 reçue le 27 novembre 2018, laquelle a suspendu les délais,

Vu le courrier de réponse du notaire en date du 7 décembre 2018 reçu le 11 décembre 2018 précisant que l'Hôtel est exploité par le propriétaire des murs et qu'il n'existe aucun bail ou contrat locatif en cours,

Considérant que le délai a repris pour une période d'un mois à compter de la réception de ce courrier,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 décembre 2018,

Considérant les enjeux exposés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

- recomposer une entrée de ville pour Evry et Courcouronnes en recréant un espace cohérent entre les quartiers du canal, du Bois Sauvage et des Pyramides,
- permettre la création d'un quartier durable en termes de densité et de qualité de vie,
- remédier à la dévitalisation du secteur créée par le départ de l'hôpital Louise Michel,
- apporter de la mixité sociale au cœur de l'agglomération en rééquilibrant notamment des catégories socio-économiques insuffisamment représentées,
- répondre aux enjeux de production de logement à l'échelle régionale et notamment à proximité des gares,

Considérant que la parcelle AR 134 est située au sein du périmètre de la ZAC et que son acquisition est nécessaire pour permettre la réalisation d'une pension de famille de 24 places et de logements pour l'accueil de femmes victimes de violences,

Considérant que Grand Paris Aménagement prévoit de se porter acquéreur de l'ensemble du foncier nécessaire à l'aménagement de la ZAC,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Canal Europe,

DECIDE

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien, propriété de la société à responsabilité limitée STARS HOTEL, sis à COURCOURONNES (91080), 01, impasse du plat Pays, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960 000€).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à Grand Paris Aménagement :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de Grand Paris Aménagement devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme; ou
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, Grand Paris Aménagement saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Monsieur Loïc VOYER, Directeur financier de la SARL STARS HOTEL domicilié à PARIS (75008), 11, rue Tronchet en sa qualité de propriétaire,
- Maître Pierre HERTFELDER dont l'étude est située au à PARIS (75008) 3, Place de la Madeleine en sa qualité de notaire du vendeur,
- La Société civile JNH HOLDING domiciliée à SURESNES (92150), 26, rue de la Cerisaie en qualité d'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Courcouronnes.

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 Versailles.

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 de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles.

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.


Le Directeur général
Thierry LAJOIE