

Direction des affaires juridiques, de l'immobilier et des assemblées

Service du patrimoine

**01-01**

## **RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Réunion du 23 novembre 2023

**OBJET : BAGNOLET – ACQUISITION DE LA CRÈCHE JOSÉPHINE BAKER  
SITUÉE RUE ANATOLE FRANCE.**

Le présent rapport vise à soumettre au vote de la Commission Permanente l'acquisition, auprès de la Commune de Bagnolet, de la crèche Joséphine Baker sise rue Anatole France à Bagnolet.

### **1. Historique et situation juridique du bien**

La crèche Joséphine Baker, anciennement Anatole France, a été construite par le Département de la Seine en vertu d'un bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1958 avec la Commune de Bagnolet, propriétaire du terrain. Par procès verbal en date du 29 décembre 1967, en application de la réorganisation de la Région Parisienne en 1964, l'équipement a été transféré au Département de la Seine-Saint-Denis et ce compris le bail de janvier 1958. Celui-ci conclu pour une durée de 60 années et arrivé à échéance le 31 décembre 2017, sans que pour autant le Département ne cesse d'assurer le fonctionnement du service public et d'opérer l'entretien du bâtiment.

La crèche est située sur un terrain d'une contenance de 1221 m<sup>2</sup> (cadastré section B n°46, issu de la division de la parcelle cadastrée section B n°33) auquel s'ajoute un terrain contigu d'une contenance de 121 m<sup>2</sup> (cadastré section B n°40) recevant une aire de jeux soit, au total, une contenance parcellaire de 1342 m<sup>2</sup>.

Une division parcellaire est intervenue en octobre 2023 pour prélever de l'ancienne parcelle cadastrée section B n°33 une emprise rectiligne d'une contenance de 54 m<sup>2</sup>, désormais cadastrée section B n°47, correspondant à une partie du trottoir incorporé au domaine public routier de la commune.



Aujourd'hui, le Département ne dispose plus d'aucun titre d'occupation alors qu'il assure sans discontinuité depuis l'origine le fonctionnement du service public (crèche) et qu'il a pris en charge des travaux d'investissement en opérant une rénovation lourde de l'équipement, après 2017.

C'est ainsi que le Département et la Commune se sont rapprochés pour convenir d'un accord visant à transférer la pleine propriété de la crèche.

## **2. Conditions du transfert de propriété de la crèche Joséphine Baker**

La Direction Départementale des Finances Publiques, dans son avis du 27 juin 2023, a estimé à 1 336 000 € HT, assorti d'une marge d'appréciation de plus ou moins 10%, la valeur vénale de la crèche Joséphine Baker. L'acquisition de la crèche Joséphine Baker se fait néanmoins à l'euro symbolique au regard notamment d'importants travaux de rénovation réalisés par le Département et achevés en juillet 2021 pour un coût total de 1 259 681,88 € TTC.

La Commune a confirmé la cession à l'euro symbolique de la crèche Joséphine Baker dans un courrier du 5 janvier 2023.

Par ailleurs, en parallèle de cette acquisition, le Département consent à la résiliation sans indemnités du bail emphytéotique de la crèche Girardot, également située sur le territoire de Bagnolet pour un retour en pleine propriété de cette crèche dans le patrimoine de la Commune.

Les engagements du Département ont été confirmés dans un courrier du 13 octobre 2023.

À titre de précision, la crèche Girardot a été construite et exploitée par le Département en vertu d'un bail emphytéotique, toujours en vigueur, consenti par la Commune au Département le 20 janvier 1964 pour une durée de 99 ans. Cependant, la crèche n'est actuellement plus exploitée en raison d'un manque de personnel. Pour sa part, la commune a travaillé sur un projet permettant de réaliser un équipement dédié à la petite enfance après transformation de l'équipement actuel.

La Direction Départementale des Finances Publiques a estimé à 1 212 000 € HT la valeur des droits réels immobiliers détenus par le Département en sa qualité de preneur à bail emphytéotique portant sur la crèche Girardot.

Ainsi, l'acquisition à l'euro symbolique de la crèche Joséphine Baker s'effectue au regard des importants travaux de réhabilitation réalisés par le Département sur l'équipement en 2021 et en contrepartie de la résiliation sans indemnités du bail emphytéotique de la crèche Girardot.

C'est pourquoi je vous propose :

- DE DÉCIDER l'acquisition à l'euro symbolique de la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet, sur les parcelles cadastrées section B n°46 et 40,

- DE PRÉCISER que cette acquisition à l'euro symbolique se fait au regard des investissements réalisés par le Département sur l'équipement, et en contrepartie de la résiliation du bail emphytéotique portant sur la crèche Girardot,

- DE CHARGER M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, documents et pièces nécessaires à la réalisation de cette cession.

Pour le président du Conseil départemental  
et par délégation,  
le vice-président,

**Daniel Guiraud**



Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Le 27 juin 2023

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Thierry DANGLARD

Téléphone : 01 88 50 93 82 ou 06 82 93 19 91

Courriel : thierry.danglard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 12326897

Réf. OSE : 2023-93006-31933

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

A

Département de la Seine-Saint-Denis  
à l'attention de Ola HOTAIT  
Chargée d'opérations immobilières

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

Nature du bien :	Crèche Joséphine Baker
Adresse du bien :	76 rue Anatole France 93170 BAGNOLET
Valeur :	<b>1 336 000€</b> assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Département de la Seine-Saint-Denis  
Affaire suivie par : Ola HOTAIT

## 2 - DATES

De consultation :	25/04/2023
De visite de l'immeuble :	Sans objet
Du dossier complet :	08/06/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable de la crèche Joséphine Baker selon un accord avec la Commune de Bagnole à l'euro symbolique au regard des investissements réalisés (1 300 000€), des charges d'exploitation de l'établissement, ainsi qu'au regard de la mission de service public effectuée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bagnole est une commune de Seine-Saint-Denis située en première couronne, limitrophe de Paris et de Vincennes.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Secteur pavillonnaire près du Parc des sports de la Briqueterie, à 1km à l'est de la station de métro ligne 11 « Mairie des Lilas ».

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BAGNOLET	B 33	78 rue Anatole France	1262m <sup>2</sup>	crèche
BAGNOLET	B 40	rue Anatole France	121m <sup>2</sup>	crèche
TOTAL			1383m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Le bien est une crèche de 50 berceaux d'une surface utile de 473m<sup>2</sup> construite sur la parcelle cadastrée section B n°33.

#### 4.6. Descriptif du projet

Le Département de la Seine-Saint-Denis, en accord avec la Commune de Bagnolet, souhaite acquérir la pleine propriété de crèche à l'euro symbolique au regard des investissements réalisés et des charges d'exploitation de l'établissement, ainsi qu'au regard de la mission de service public effectuée.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Bagnolet

Origine de propriété : 01/01/2017 (la bail amphytéotique portant sur ce bien établit entre la Commune de Bagnolet et le Département de Seine-Saint-Denis étant arrivé à échéance le 31/12/2017).

### 5.2. Conditions d'occupation

Exploité par le Département de Seine-Saint-Denis

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU intercommunal d'EST-ENSEMBLE approuvé le 04/02/2020, exécutoire le 27/03/2020

Zone de plan : UE 91 Anr (emprises d'équipement du territoire et d'infrastructures majeures)

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Date de référence : 15/12/2022

Principales règles d'urbanisme : sont autorisés les locaux des administrations publiques, les locaux d'enseignement, les équipements, les activités liées au transport collectif souterrain, le logement nécessaire au gardiennage des installations - hauteur maximale non réglementée, emprise au sol maximale de 80 %

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cessions de crèches dans le Département (il s'agit principalement de coques brutes en VEFA pour lesquelles le PED 93 a été saisi)

N°	Références cadastrales	Adresse	Date de mutation	Prix total	Superficie	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	DM 85 volume 7	1 rue Ambourget à Aulnay-sous- Bois	10/12/20	1 011 126 €	782 m <sup>2</sup> en surface utile	1 293 €	Coque brute hors menuiseries avec fluides en attente
2	C 925 V 7 lots 7030 et suivants	65 rue Henri Barbusse à Montfermeil	20/12/19	762 000 €	580 m <sup>2</sup> SDP	1 314 €	Coque brute de centre multi-accueil + 5 parkings en sous-sol
3	AQ 440	54 rue Danielle Casanova à Rosny-sous-Bois	01/07/22	301 473 €	149,50 m <sup>2</sup> en surface utile	2 017 €	Crèche à aménager + droit de jouissance à un jardin + 1 parking PMR
4	BU 35 228 V 4	20 rue Clotilde Gaillard Montreuil	12/07/22	1 055 000 €	296 m <sup>2</sup> en surface utile	3 564 €	Coque de crèche sans doute aménagée avec espace extérieur

Il existe d'autres saisines du service mais qui n'ont pas été suivies d'actes de vente publiés.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenu

La valeur moyenne des 4 termes de crèche du Département est de 2047€/m<sup>2</sup>.

Les 2 premiers termes illustrent la valeur de coque en VEFA non aménagées dans les communes les moins porteuses du Département. La 4ème vente est celle d'une crèche aménagée dans la commune voisine de Montreuil, dans le Bas-Montreuil, dans un immeuble neuf qui vient d'être livré.

Il s'agit d'un bien sur terrain propre, d'une grande superficie. Il sera appliqué un facteur de plus-value de 20 %.

La commune de Bagnolet est bien située, limitrophe de Paris. Le bien est une crèche aménagée. Pour ces raisons, il sera retenu un facteur de plus-value de 15 % par rapport à la valeur moyenne.

$$2047\text{€} \times 1,2 \times 1,15 = 2825\text{€/m}^2$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2825€/m<sup>2</sup>.

$$2825\text{€} \times 473\text{m}^2 = 1\,336\,225\text{€} \text{ arrondi à } \mathbf{1\,336\,000\text{€}}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 336 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 469 600€ arrondie à **1 470 000€**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*



*mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Cynthia JEGU

Inspectrice principale des finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

## **Délibération n° 01-01 du 23 novembre 2023**

### **BAGNOLET – ACQUISITION DE LA CRÈCHE JOSÉPHINE BAKER SITUÉE RUE ANATOLE FRANCE**

#### **La commission permanente du conseil départemental,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 3211-14, L. 3213-1 et L. 3213-2, ainsi que les articles L. 1311-9 à L. 1311-11 et L. 3222-2,

Vu les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 3112-1 et R. 3221-6,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2021-VII-24 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques n°2023-93006-31933 en date du 27 juin 2023,

Vu le courrier de la Commune de Bagnolet du 5 janvier 2023,

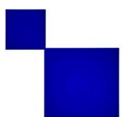
Vu le courrier du Département du 13 octobre 2023,

Vu le document modificatif du parcellaire cadastral n°1713S du 20 octobre 2023,

Considérant que la crèche Joséphine Baker a été construite puis exploitée par le Département de la Seine en vertu d'un bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1958, pour une durée de 60 ans, avec la commune propriétaire du terrain. Le Département de la Seine-Saint-Denis, par un Arrêté de transfert de biens en date du 29 décembre 1967, pris en application de la réorganisation, en 1964, de la Région Parisienne, a prolongé sans discontinuité l'exploitation de cet équipement dédié au service public de la petite enfance et cela malgré le fait du terme du bail emphytéotique, le 31 décembre 2017,

Considérant que la crèche Joséphine Baker a fait l'objet d'importants travaux de rénovation achevés en 2021, réalisés et financés à hauteur de 1 259 681,88 € TTC par le Département,

Considérant que le Département et la Commune de Bagnolet entendent, en parallèle, résilier le bail emphytéotique de la crèche Girardot dont le Département est preneur afin



d'opérer un retour en pleine propriété de cet équipement dans le patrimoine communal,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

**après en avoir délibéré,**

- DÉCIDE l'acquisition à l'euro symbolique de la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet, sur les parcelles cadastrées section B n°46 et 40,

- PRÉCISE que cette acquisition à l'euro symbolique se fait au regard des investissements réalisés par le Département sur l'équipement, et en contrepartie de la résiliation du bail emphytéotique portant sur la crèche Girardot,

- CHARGE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, documents et pièces nécessaires à la réalisation de cette cession,

Pour le président du Conseil départemental  
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.*