

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

Service du patrimoine

01-02

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 6 juillet 2023

**OBJET : SAINT-OUEN ET SAINT-DENIS – JOP 2024 – COLLÈGE DORA MAAR –
CESSIONS ET ACQUISITION AVEC LA SOLIDEO DE TERRAINS SITUÉS
CARREFOUR PLEYEL ALLÉE PRIVÉE, RUE DE SAINT-DENIS ET RUE AMPÈRE.**

Dans le cadre de la préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques, la SOLIDEO a sollicité le Département pour qu'il lui cède diverses parcelles de terrains à prélever du collège Dora Maar pour mener à bien la réalisation du village olympique, en garantissant un rétablissement des fonctions du collège. Ces cessions s'inscrivent dans le cadre d'un accord global formalisé entre la SOLIDEO et le Département par un protocole en date du 18 avril 2021, modifié par lettre-avenant en date 8 décembre 2022.

En exécution du protocole, notre Commission a voté le 17 novembre 2022 une première phase de sa réalisation foncière. Aussi, l'acte de vente signé le 15 décembre 2022 a rendu la SOLIDEO propriétaire d'un terrain d'une superficie de 960 m², cadastré section C n°223, à Saint-Ouen (terrain qui recevait les logements de fonction du collège, démolis avant cession, ainsi qu'une partie de la cour de récréation, rendue inutilisable avant cession).

Aussi, la seconde et dernière phase d'exécution de l'accord foncier du protocole vous est proposée.

A la suite du rapport et de la délibération portant sur les désaffectation et déclassement du domaine public départemental d'un terrain cadastré section C n°219a et section C n°222a (numérotations provisoires) à Saint-Ouen, ce rapport vise à soumettre à votre approbation sa cession au profit de la SOLIDEO. Le présent rapport propose également à votre approbation l'acquisition auprès de la SOLIDEO, d'un terrain cadastré section BQ n° 38a (numérotation provisoire) situé à Saint-Denis.

Le terrain à lui céder, d'une superficie totale de 591 m² et non bâti, est situé dans le périmètre du collège départemental Dora Maar et supportait avant désaffectation et déclassement une partie de l'espace extérieur du collège anciennement à usage de cour de récréation de l'établissement. Le terrain étant désormais déclassé, sa cession peut-être réalisée.



Le terrain à acquérir auprès de la SOLIDEO, d'une superficie de 876 m² et non bâti, est contigu au périmètre du collège et constitue la compensation foncière des cessions à son bénéfice, ceci afin de limiter l'impact sur le fonctionnement du collège. En effet, ce terrain servira d'espace extérieur à l'usage des collégiens.

L'acquisition est toutefois proposée à la condition particulière de son entrée en jouissance différée au plus tard à janvier 2025, en phase héritage et post-Jeux Olympiques.

Par deux avis en date du 31 mai 2023, la Direction Nationale d'Interventions Domaniales a estimé la valeur vénale du terrain cadastré C n°219a et section C n°222a (numérotations provisoires) à Saint-Ouen à 350 €/m² soit 206 850 €, et la valeur vénale du terrain cadastré BQ n°38a à 450 €/m² soit 394 200 €. Compte tenu du projet global d'intérêt général, la cession et l'acquisition à l'euro symbolique n'appellent pas d'observation.

Aussi, je vous propose :

- DE DÉCIDER la cession, à l'euro symbolique, au profit de la SOLIDEO, de l'emprise de terrain, d'une superficie totale de 591m², à prélever des parcelles cadastrées section C n°219 (désignée provisoirement section C n°219a) et section C n°222 (désignée provisoirement section C n°222a) situées 17, Carrefour Pleyel Allée privée et 106, rue de Saint-Denis, à Saint-Ouen ;

- DE DÉCIDER l'acquisition, à l'euro symbolique, auprès de la SOLIDEO de l'emprise de terrain, d'une surface de 876 m², à prélever de la parcelle cadastrée section BQ n°38 (désigné provisoirement section BQ n°38a), située 23, rue Ampère à Saint-Denis ;

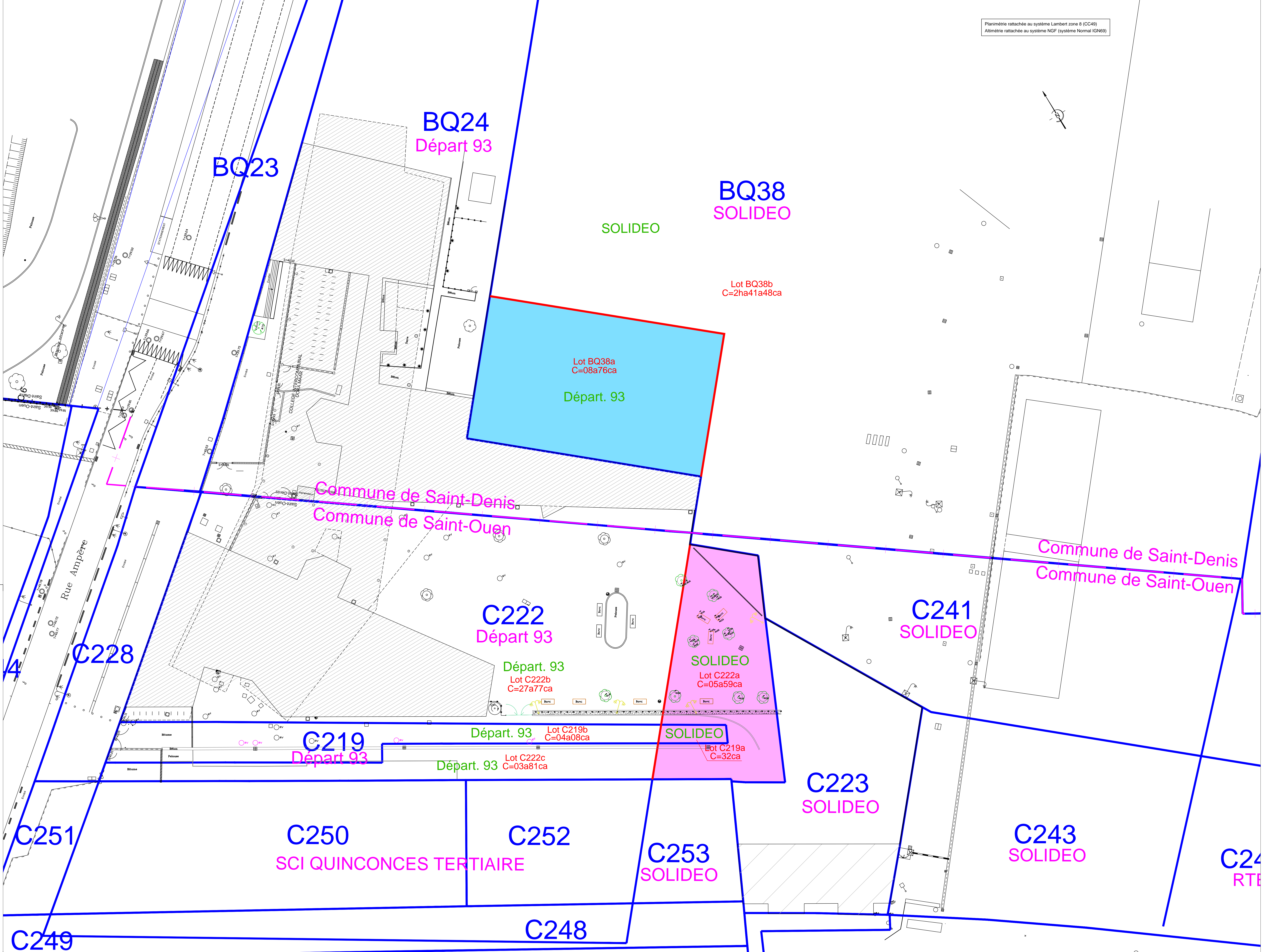
- DE PRENDRE ACTE que l'acquisition auprès de la SOLIDEO du terrain ci-dessus désigné prévoit une entrée en jouissance différée à janvier 2025 au plus tard ;

- D'AUTORISER M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département les actes, documents et pièces nécessaires à la réalisation de la cession et de l'acquisition.

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

Daniel Guiraud

Planimétrie rattachée au système Lambert zone 8 (CC49)
 Altimétrie rattachée au système NGF (système Normal IGN69)



SAINT-DENIS :

Etat ancien			Etat nouveau			
N°	S	N	N°	S	N	
PROPRIÉTAIRE	S	N	PROPRIÉTAIRE	S	N	
SOLIDEO	BQ	38	2ha50a24ca	SOLIDEO	BQ	2ha41a48ca
Total : 2ha50a24ca			Total : 2ha41a48ca			

SAINT-OUEN :

Etat ancien			Etat nouveau			
N°	S	N	N°	S	N	
PROPRIÉTAIRE	S <td>N <td>PROPRIÉTAIRE</td> <td>S <td>N </td></td></td>	N <td>PROPRIÉTAIRE</td> <td>S <td>N </td></td>	PROPRIÉTAIRE	S <td>N </td>	N	
C.D. 93	C	222	37a717	SOLIDEO	C	30a60_5a59
C.D. 93	C	219	4a40	SOLIDEO	C	7a842_0a32
C.D. 93	C	219	4a40	C.D. 93	C	2a9a4_4a08
Total : 41a_57ca			Total : 41a_57ca			

Nota : La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi ; cette précision respecte les classes de précision réglementant la profession de géomètre expert.

Les limites parcelaires sont issues des planches cadastrales, elles sont ici appliquées par répartition des terres de possession apparentes. Seul un bornage contradictoire avec les propriétaires éventuels fait foi en matière de limites foncières.

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT	DATE	INDICE
Création du document		1



- Cession du Département 93 à Solideo
- Cession de Solideo au Département 93
- Parcelaire cadastral
- Limite de commune
- Limite divisoire

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
 COMMUNES DE SAINT-DENIS et de SAINT-OUEN

Village Olympique

Collège Dora Maar
 PROJET DE DIVISION et d'ÉCHANGE

Date :	05/04/2023	Echelle :	1/200	Plan	1
				Indice	3
				DOSSIER	57264

ATGT Géomètre-Expert
 BUREAU BOBIGNY
 34-36, Avenue Louis Aragon - 93000 BOBIGNY
 Tél : 01 48 95 09 58 - bobigny@atgt-arg.com
 Numéro d'entreprise : 11005 1048310001

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Le 31 mai 2023

Frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr
téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47
mél. Secrétariat :
dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur de la DNID

à

POUR NOUS JOINDRE

Département de Seine-Saint-Denis
à l'attention d'Anaïs Robin

Affaire suivie par : laurence Marambat
laurence.marambat@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 30 88 00 95

Référence :

DS:12722599

OSE:2023-93070-42769 bis

Référence interne : SPAT/BAC/AR

LETTRE-AVIS DU DOMAINE

Objet : acquisition de terrains à Saint-Denis dans la ZAC du Village Olympique et paralympique (93)

Par courrier du 30 mai 2023, vous sollicitez auprès de la DNID un avis sur l'acquisition pr le CD 93, à l'euro symbolique, de terrains appartenant à la SOLIDEO. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre du protocole conclu le 16 avril 2021. Ce dernier a pour objet de formaliser l'engagement du CD 93 et de la SOLIDEO de fixer les modalités des cessions foncières réciproques entre les parties et le montant des indemnités de reconstitution par la SOLIDEO des fonctionnalités perdues par le CD 93.

Selon le protocole, certaines parcelles seront cédées dans l'état dans lequel elles se trouveront au jour de la cession, à charge pour la SOLIDEO de réaliser les travaux de démolition des ouvrages ou parties d'ouvrages du collègue qui s'y situent. D'autres parcelles seront cédées libres de toute occupation.

Par avis 2020-93070V3537, le service a validé les échanges fonciers à l'euro symbolique entre, d'une part, les parcelles C 223/ C 222p/ C 219p appartenant au Département du 93 et d'autre part, la parcelle BQ 38p (issue de la division de BQ 32 et dénommée BQ 32p dans les précédents avis) appartenant à la SOLIDEO. Il est précisé que cet échange a du sens dans la globalité du projet incluant les reconstitutions des bâtiments. Les terrains ont été évalués nus .


Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

La parcelle C 223, d'une contenance de 960 m², située au 114 rue Saint-Denis à Saint-Ouen-sur-Seine et supportant des logements de fonction destinés à être démolis a été acquise à l'euro symbolique par la SOLIDEO le 15 décembre 2022.

La présente saisine concerne la parcelle BQ 38p en nature de terrain nu, d'une superficie de 876 m². Cette parcelle servira à reconstituer partie de la cour de récréation du collège .

Conformément à l'avis antérieur, l'acquisition par le CD 93 de la parcelle BQ 38p à l'euro symbolique n'appelle pas d'observation. Par ailleurs, il est précisé que l'entrée en jouissance par le Département de la parcelle acquise se fera à une date différée par rapport à la date de signature de l'acte de cession correspondant. La date d'entrée en jouissance interviendra au plus tard en janvier 2025.

Pour le calcul des droits d'enregistrement, cette parcelle a été évaluée à 450€/m². La transaction n'ayant pu être réalisée dans le délai imparti, cette valeur est reconduite. La valeur vénale de la parcelle est 394 200 €.

Pour le Directeur de la DNID,
Laurence Marambat 
Inspectrice des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr
téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47
mél. Secrétariat :
dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : laurence Marambat
laurence.marambat@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 30 88 00 95

Référence :

DS:12722599

OSE:2023-93070-42769

référence interne : SPAT/BAC/AR

Le 31 mai 2023

Le Directeur de la DNID

à

Département de la Seine-Saint-Denis à
l'attention de Anaïs Robin

LETTRE-AVIS DU DOMAINE

Objet : cessions de terrains à Saint-Ouen dans la ZAC du Village Olympique et paralympique (93)

Par courrier du 30 mai 2023, vous sollicitez auprès de la DNID un avis sur la cession à la SOLIDEO, à l'euro symbolique, de terrains appartenant au Département de la Seine-Saint-Denis (CD 93). Cette cession s'inscrit dans le cadre du protocole conclu le 16 avril 2021. Ce dernier a pour objet de formaliser l'engagement du CD 93 et de la SOLIDEO de fixer les modalités des cessions foncières réciproques entre les parties et le montant des indemnités de reconstitution par la SOLIDEO des fonctionnalités perdues par le CD 93.

Selon le protocole, certaines parcelles seront cédées dans l'état dans lequel elles se trouveront au jour de la cession, à charge pour la SOLIDEO de réaliser les travaux de démolition des ouvrages ou parties d'ouvrages du collègue qui s'y situent. D'autres parcelles seront cédées libres de toute occupation.

Par avis 2020-93070V3537, le service a validé les échanges fonciers à l'euro symbolique entre, d'une part, les parcelles C 223/ C 222p/ C 219p appartenant au Département du 93 et d'autre part, la parcelle BQ 38p (dénommée BQ 32p dans les avis précédents) appartenant à la SOLIDEO. Il est précisé que cet échange a du sens dans la globalité du projet incluant les reconstitutions des bâtiments. Les terrains ont été évalués nus .

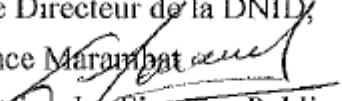
Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

La parcelle C 223, d'une contenance de 960 m², située au 114 rue Saint-Denis à Saint-Ouen sur Seine et supportant des logements de fonction destinés à être démolis a été acquise à l'euro symbolique par la SOLIDEO le 15 décembre 2022.

La présente saisine concerne les parcelles C 219p (32 m²) et C 222p (559 m²) situées 17 carrefour Pleyel Allée privée et 106 rue de Saint-Denis, à extraire de l'assiette foncière du collège Dora Maar. Elles sont libres et en nature de parkings et de cour.

Conformément à l'avis antérieur, la cession des parcelles C 219p et C 222p à la SOLIDEO à l'euro symbolique n'appelle pas d'observation.

Pour le calcul des droits d'enregistrement, ces parcelles ont été évaluées à 350 €/m². La transaction n'ayant pu être réalisée dans le délai imparti, cette valeur est reconduite. La valeur vénale des parcelles s'élève à 206 850 €.

Pour le Directeur de la DNID,
Laurence Marambat 
Inspectrice des Finances Publiques

Délibération n° 01-02 du 6 juillet 2023

**SAINT-OUEN ET SAINT-DENIS – JOP 2024 – COLLÈGE DORA MAAR –
CESSIONS ET ACQUISITION, AVEC LA SOLIDEO, DE TERRAINS SITUÉS
CARREFOUR PLEYEL ALLÉE PRIVÉE, RUE DE SAINT-DENIS ET RUE AMPÈRE**

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code civil,

Vu la délibération du conseil départemental n° 2021-VII-24 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu sa délibération n° 01-01 du 6 juillet 2023 ayant prononcé le déclassement d'une emprise de terrain d'un tenant à prélever des parcelles cadastrées C n°219 et section C n°222, située à Saint-Ouen,

Vu le protocole d'accord intervenu entre le Département et la Solideo, signé le 16 avril 2021 et la lettre-avenant en date du 8 décembre 2022,

Vu le plan de division dressé par le cabinet de géomètre expert ATGT en date du 5 avril 2023,

Vu les avis délivrés par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mai 2023,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

Considérant que dans le cadre de la préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques, la SOLIDEO a sollicité le Département pour qu'il lui cède les parcelles cadastrées C n°219a et section C n°222a pour mener à bien la réalisation du village olympique,

Considérant que l'emprise de terrain à prélever des parcelles cadastrées C n°219 et section C n°222 à Saint-Ouen appartient, à la suite de son déclassement, au domaine privé du Département,



Considérant qu'en compensation de la cession du terrain ci-dessus désigné, destiné à la réalisation du village olympique, il a été convenu la cession par la SOLIDEO au profit du Département d'une emprise de terrain à prélever de la parcelle cadastrée section BQ n°38 à Saint-Denis, afin de reconstituer les espaces extérieurs du collège Dora Maar,

après en avoir délibéré,

- DÉCIDE la cession, à l'euro symbolique, au profit de la SOLIDEO de l'emprise de terrain, d'une superficie totale de 591 m², à prélever des parcelles cadastrées section C n°219 (désignée provisoirement section C n°219a) et section C n°222 (désignée provisoirement section C n°222a), situées 17, Carrefour Pleyel Allée privée et 106, rue de Saint-Denis à Saint-Ouen ;

- DÉCIDE l'acquisition, à l'euro symbolique, auprès de la SOLIDEO de l'emprise de terrain, d'une superficie de 876 m² à prélever de la parcelle cadastrée section BQ n°38 (désignée provisoirement section BQ n°38a), située 23 rue Ampère à Saint-Denis ;

- PREND ACTE que l'acquisition auprès de la SOLIDEO du terrain ci-dessus désigné prévoit une entrée en jouissance différée à janvier 2025 au plus tard ;

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département les actes, documents et pièces nécessaires à la réalisation de la cession et de l'acquisition.

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.