

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 23 novembre 2023

**OBJET : BAGNOLET – RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE
PORTANT SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CRÈCHE GIRARDOT.**

Le présent rapport vise à soumettre au vote de la Commission permanente la résiliation par anticipation, sans perception d'indemnités, du bail emphytéotique conclu entre la Commune de Bagnolet et le Département pour permettre la construction et l'exploitation d'une crèche par cette dernière, au 42 rue Girardot à Bagnolet.

1. Historique et description du bien

Un bail administratif (valant bail emphytéotique) a été conclu entre le Département de la Seine et la Commune de Bagnolet le 20 janvier 1964 pour une durée de 99 ans et porte sur un terrain d'une superficie totale de 2535 m² correspondant aux parcelles cadastrées J165, L295, L301, L150 et L157.

Suite à la réorganisation de la Région Parisienne, en 1964, un procès-verbal de transfert de biens en date du 29 décembre 1967 a transféré les droits réels immobiliers détenus par le Département de la Seine au Département de la Seine-Saint-Denis. Un avenant au bail, reconnaissant ce transfert, a été conclu le 10 mars 1972.

La crèche Girardot est une crèche construite par le Département d'une capacité de 45 berceaux et d'une surface utile de 477,8 m². L'équipement est également doté d'un logement de fonction d'une surface utile de 70,4 m², portant ainsi la surface utile de la totalité du bâtiment à 548,2 m².

2. Projet de la Commune de Bagnolet suite au retour en pleine propriété de la crèche dans son patrimoine

La crèche départementale est fermée depuis la rentrée scolaire 2022-2023 en raison d'un manque de personnel. Seule l'ancienne directrice reste occupante du logement de fonction pour laquelle une procédure de relogement est en cours.



La Commune de Bagnolet a pour projet la réalisation d'un service public dédié à la petite enfance au sein de l'équipement Girardot, plus précisément un regroupement de structures municipales existantes – une halte-garderie et une crèche familiale et collective (en accueil occasionnel) – permettant l'augmentation de la capacité d'accueil et la mutualisation des moyens, ainsi que la création d'un lieu d'accueil parents-enfants (en lieu et place de l'actuel logement de fonction).

L'ouverture de l'équipement est prévue en 2 phases :

- la première, pour la structure principale de regroupement des services de halte garderie et des crèches ;
- la seconde, à une échéance postérieure, pour la création d'un accueil parents-enfants.

Ainsi, le Département n'exploitant plus la crèche et la Commune de Bagnolet souhaitant y réaliser un projet d'intérêt général, un accord a été trouvé pour résilier le bail emphytéotique en cours sans indemnités.

Par ailleurs, le Département a, par courrier du 13 octobre 2023, consenti à l'occupation anticipée du site pour permettre à la Commune d'y débiter des travaux nécessaires à l'ouverture de son équipement dédié à la petite enfance à partir de janvier 2024.

3. Conditions de la résiliation du bail emphytéotique sans indemnités

La Direction Départementale des Finances Publiques, dans un avis du 28 juin 2023, a estimé à 1 212 000 € HT la valeur des droits réels immobiliers détenus par le Département en sa qualité de preneur du bail emphytéotique de la crèche Girardot.

Le Département consent cependant à cette résiliation anticipée sans contrepartie financière au regard de l'engagement de la Ville de Bagnolet de réaliser un service public dédié à la petite enfance et à l'accueil des jeunes enfants, portant la capacité de l'équipement, à terme, à 50 places.

Cet engagement de la Commune a notamment été formalisé par deux courriers adressés respectivement le 5 janvier 2023 et le 17 avril 2023 au Département dans lesquels le projet communal sur le site de la crèche Girardot a été précisé.

La Commune de Bagnolet a également adopté une délibération le 6 juillet 2023 portant sur la résiliation du bail emphytéotique sans indemnités.

En outre, concernant le logement de fonction toujours occupée par la directrice de crèche, dans le cas où aucune solution de relogement n'a pour le moment été trouvée, le Département s'engage à la signature d'une convention d'occupation temporaire le temps de trouver un nouveau logement de fonction. A priori une solution de relogement de la directrice concernée devrait permettre la libération du logement d'ici la fin de l'année 2023.

Les engagements du Département ont fait l'objet d'un courrier en date du 13 octobre 2023.

En parallèle de la résiliation du bail emphytéotique afférent à la crèche Girardot, la Commune de Bagnolet cède à l'euro symbolique, au Département, la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet. Cette cession fait l'objet d'un rapport dédié à la Commission permanente.

Cette crèche est désormais exploitée par le Département, depuis le 1^{er} janvier 2018, alors que celui-ci ne dispose plus d'aucun titre, suite à l'expiration du bail emphytéotique conclu le 1^{er} janvier 1958 entre la Commune de Bagnolet et le Département, pour une durée de 60

ans.

La Direction Départementale des Finances Publiques a estimé la valeur vénale de la crèche Joséphine Baker à hauteur de 1 336 000 €.

Ainsi, la résiliation anticipée du bail emphytéotique de la crèche Girardot, sans indemnités, se fera au regard de l'engagement de la Commune à réaliser un équipement public dédié au service public de la petite enfance et en contrepartie de l'acquisition de la crèche Joséphine Baker à l'euro symbolique.

C'est pourquoi je vous propose ;

- DE DÉCIDER la résiliation anticipée du bail d'une durée de 99 ans conclu entre la Commune de Bagnolet et le Département, portant sur la construction et l'exploitation de la crèche départementale Girardot, située rue Girardot à Bagnolet et visant les parcelles cadastrées J n°165, L n°295, L n°301, L n°150 et L n°157,

- DE PRÉCISER que la résiliation de ce bail se fera sans contrepartie financière au regard de la réalisation par la Commune, dans l'ancienne crèche Girardot, d'un équipement public dédié à la petite enfance et en contrepartie de l'acquisition à l'euro symbolique, par le Département auprès de la Commune, de la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet,

- DE PRÉCISER que dans le cas où aucune solution de relogement n'aurait été trouvée pour la directrice de la crèche d'ici le 31 décembre 2023, le Département s'engage à la signature d'une convention d'occupation temporaire portant sur le logement de fonction le temps d'assurer le relogement de son agent,

- 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 opération.

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

Daniel Guiraud

Délibération n° 01-02 du 23 novembre 2023

BAGNOLET – RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PORTANT SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CRÈCHE GIRARDOT

La commission permanente du conseil départemental,

Vu les dispositions du 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 l'article R. 3221-6,

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

Vu la délibération du Conseil général de la Seine en date du 11 décembre 1963 décidant la construction d'une nouvelle crèche sur la commune de Bagnolet

Vu le bail administratif conclu entre le département de la Seine et la commune de Bagnolet, destiné à permettre la construction d'une crèche sur un terrain communal,

Vu le procès-verbal de transfert de ce bail « emphytéotique » de 99 ans du département de la Seine au département de la Seine-Saint-Denis, daté du 29 décembre 1967,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques n°2023-93006-31936 en date du 28 juin 2023,

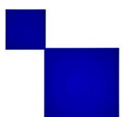
Vu les courriers de la commune de Bagnolet du 5 janvier 2023 et du 17 avril 2023,

Vu le courrier du département de la Seine-Saint-Denis du 13 octobre 2023 autorisant l'occupation anticipée du site par la Commune afin d'y réaliser des travaux devant permettre une réouverture en janvier 2024,

Vu la délibération de la commune de Bagnolet du 6 juillet 2023 portant sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique afférent à la crèche Girardot,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

Considérant que la commune de Bagnolet a pour projet la réalisation d'un service public dédié à la petite enfance au sein de l'équipement Girardot, plus précisément un regroupement de structures municipales existantes – une halte-garderie et une crèche familiale et collective (en accueil occasionnel) – permettant l'augmentation de la capacité d'accueil, la mutualisation des moyens et la création d'un lieu d'accueil parents-enfants (en lieu et place de l'actuel logement de fonction),



Considérant que la crèche Girardot n'est plus exploitée par le Département depuis la rentrée scolaire 2022-2023,

Considérant que la directrice de crèche est toujours dans le logement de fonction,

Considérant que le Département a autorisé par courrier du 13 octobre 2023 la Commune de Bagnolet à occuper le site de façon anticipée afin de réaliser les travaux nécessaires à l'ouverture de son équipement à partir de janvier 2024,

Considérant que la Commune a délibéré le 6 juillet 2023 sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique,

Considérant que la commune de Bagnolet cède au Département, en parallèle, la propriété de la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet, à l'euro symbolique,

après en avoir délibéré,

- DÉCIDE la résiliation du bail d'une durée de 99 ans conclu entre la commune de Bagnolet et le Département portant sur la construction et l'exploitation de la crèche départementale Girardot, située rue Girardot à Bagnolet et visant les parcelles cadastrées J n°165, L n°295, L n°301, L n°150 et L n°157 ;

- PRÉCISE que la résiliation de ce bail se fera sans contrepartie financière au regard de la réalisation par la Commune, dans l'ancienne crèche Girardot, d'un équipement public dédié à la petite enfance et en contrepartie de l'acquisition à l'euro symbolique, par le Département auprès de la Commune, de la crèche Joséphine Baker située rue Anatole France à Bagnolet ;

- PRÉCISE que dans le cas où aucune solution de relogement n'aurait été trouvée pour la directrice de la crèche d'ici le 31 décembre 2023, le Département s'engage à la signature d'une convention d'occupation temporaire portant sur le logement de fonction le temps d'assurer le relogement de son agent ;

- 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.