

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

Service du patrimoine

01-05

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 8 juin 2023

**OBJET : NOISY-LE-SEC – PROLONGEMENT DE LA LIGNE DE TRAMWAY « T1 »
– ACQUISITION AUPRÈS DE L'INDIVISION TAHRI-ZAAZOUA DE LA PARCELLE
DE TERRAIN BÂTI CADASTRÉ SECTION P N°355 SIS 102 RUE ANATOLE
FRANCE.**

Par arrêté inter-préfectoral en dates des 12 et 17 février 2017, prorogé le 8 février 2019, Messieurs les Préfets du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis ont déclaré d'utilité publique le projet de prolongement de la ligne de tramway « T1 » de Bobigny à Val de Fontenay, traversant les communes de Bobigny, Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil et Fontenay-sous-Bois.

Dans le cadre de cette opération, le Département est devenu propriétaire d'un terrain non bâti d'un tenant constituant la partie avant d'une propriété riveraine, cadastré section P n°321 et P n°356, sis 102 rue Anatole France à Noisy-le-Sec, suite au transfert de propriété par l'ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Bobigny en date du 19 novembre 2019.

Précisément, 3 parcelles de terrain résultent de la division foncière réalisée pour les besoins de l'aménagement depuis la parcelle d'origine cadastrée section P n°75 :

- P n°321, parcelle de terrain « fille » non bâti, exproprié, d'une superficie de 116 m², situé en emprise de l'aménagement,
- P n°356 : parcelle de terrain « fille » non bâti, exproprié, d'une superficie de 6 m², situé en emprise de l'aménagement,
- P n°355, parcelle de terrain « fille » bâti, d'une superficie de 269 m², situé en dehors du périmètre d'aménagement déclaré d'utilité publique et recevant le pavillon d'habitation non exproprié de Madame Tahri et Monsieur Zaazoua.



Les emprises de terrain non bâti ainsi expropriées, qui appartenait à Madame Farida Tahri et Monsieur El Hassan Zaazoua, son époux, ont par ailleurs fait l'objet de jugements fixant l'indemnité de dépossession en dates des 18 mars et 8 juin 2021. Le règlement d'indemnisation, d'un montant total de 106 050 €, a été effectué le 20 septembre 2021.

Initialement, ces emprises expropriées permettaient la réalisation d'un mur de soutènement ceinturant la propriété bâtie et la reconstitution d'un accès piéton laissant subsister la propriété recevant le pavillon d'habitation des conjoints Tahri-Zaazoua.

En effet, au droit de la propriété des conjoints Tahri-Zaazoua, le projet avait été conçu avec des murs de soutènement de façon à limiter l'impact foncier de l'aménagement pour n'acquiescer que le strict nécessaire et donc le terrain exproprié non bâti.

Pour autant, sur cette séquence du projet, la différence altimétrique est majoritairement gérée par l'aménagement d'un talus et l'acquisition de la totalité du terrain bâti recevant le pavillon permettrait de prolonger le talus prévu au droit des terrains voisins.

Sur le volet urbain, cette acquisition permet d'éviter le phénomène de « dents creuses » et facilite la gestion et l'entretien du talus. Il convient aussi de rappeler que le projet « T1 » génère des délaissés fonciers, notamment de part et d'autre du pavillon, qui sont l'objet d'études urbaines sur leur aménagement. Il est fortement envisageable que le pavillon démolit, constituant un terrain délaissé, soit intégré, au-delà du talus, aux tenements urbains à aménager.

Une notice technique établie par les services de la voirie, en annexe, résume les sujétions techniques liées au besoin d'acquiescer le terrain recevant le pavillon des conjoints Tahri-Zaazoua et compare les coûts respectifs des travaux et d'acquisition foncière. Aussi, d'un point de vue financier, l'acquisition du terrain recevant le pavillon permet de générer une économie globale d'environ 120 000 €.

Avant expropriation des emprises de terrain nécessaires au projet, les conjoints Tahri-Zaazoua souhaitaient déjà vendre la totalité de leur bien et une négociation a pu ainsi être rapidement engagée.

Par courrier reçu le 20 janvier 2023, les conjoints Tahri-Zaazoua ont donné leur accord à l'offre du Département du 15 novembre 2022, d'acquiescer amiablement leur bien au prix négocié de 560 000 €, compris dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis du 23 septembre 2022 de la Direction Départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis. Ce prix s'entend en valeur libre et hors frais à la charge du Département.

C'est pourquoi je vous propose :

- DE DÉCIDER l'acquisition à l'amiable de la parcelle de terrain bâti cadastrée section P n°355, d'une superficie d'environ 269 m², à usage de pavillon d'habitation, sise 102 rue Anatole France à Noisy-le-Sec, auprès de Mme Farida Tahri et de M. El Hassan Zaazoua, au prix de 560 000 €, en valeur libre et hors frais à la charge du Département,
- D'AUTORISER le dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'opération « T1 », dont la demande de permis de démolir visant les constructions existantes sur ce fonds,
- D'AUTORISER 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 transaction immobilière.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,

le vice-président,

Daniel Guiraud

le vice-président,

Corentin Duprey

Délibération n° 01-05 du 8 juin 2023

NOISY-LE-SEC – PROLONGEMENT DE LA LIGNE DE TRAMWAY « T1 » – ACQUISITION AUPRÈS DE L'INDIVISION TAHRI-ZAAZOUA DE LA PARCELLE DE TERRAIN BÂTI CADASTRÉ SECTION P N°355 SIS 102 RUE ANATOLE FRANCE

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

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

Vu la délibération n°5-5 en date du 21 novembre 2013 relative à la déclaration portant intérêt général du projet de prolongement de la ligne de tramway « T1 »,

Vu l'arrêté conjoint de M. le Préfet du Val-de-Marne et M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis n°2014-304 en dates des 12 et 17 février 2014 et sa prorogation en date du 8 février 2019, déclarant le projet d'utilité publique,

Vu l'ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Bobigny en date du 19 novembre 2019,

Vu l'avis de la Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 23 septembre 2022,

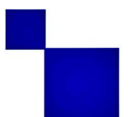
Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant que le pavillon édifié sur le terrain cadastré section P n°355 d'une superficie de 269 m² sis 102 rue Anatole France à Noisy-le-Sec est situé en dehors du périmètre déclaré d'utilité publique du projet de prolongement de la ligne de tramway « T1 »,

Considérant que deux parcelles de terrain non bâti, contigus à la propriété recevant le pavillon, et cadastrés section P n°321 et P n°356 d'une contenance totale de 122 m², ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 19 novembre 2019 et que le Département en est aujourd'hui pleinement propriétaire,

Considérant que les deux parcelles de terrain susmentionnées dépendaient originellement de la propriété recevant le pavillon appartenant aux consorts Tahri-Zaazoua,

Considérant que l'acquisition du terrain recevant le pavillon permet de prolonger le talus prévu aux droits des parcelles voisines et de ne pas réaliser un dispositif plus onéreux de



murs de soutènement ceinturant la propriété sur laquelle est édifiée le pavillon,

Considérant que la comparaison des coûts respectifs des travaux pour l'aménagement du « T1 » avec et sans acquisition de la propriété des conjoints Tahri-Zaazoua fait ressortir une économie globale de 120 000 € si l'acquisition amiable de la propriété des conjoints Tahri-Zaazoua est privilégiée et qu'elle permet, en outre, d'éviter un phénomène de « dent creuse » et de faciliter la gestion et l'entretien du talus,

après en avoir délibéré,

- DÉCIDE l'acquisition à l'amiable de la parcelle de terrain bâti cadastrée section P n°355, d'une superficie d'environ 269 m², à usage de pavillon d'habitation sise 102 rue Anatole France à Noisy-le-Sec, auprès de Mme Farida Tahri et M. El Hassan Zaazoua, au prix de 560 000 €, en valeur libre et hors frais à la charge du Département,

- AUTORISE le dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'opération « T1 », dont la demande de permis de démolir visant les constructions existantes sur ce fonds,

- AUTORISE 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 transaction.

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.