

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

Service du patrimoine

01-03

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 19 octobre 2023

**OBJET : AUBERVILLIERS – CESSIION APRÈS DÉSAFFECTATION ET
DÉCLASSEMENT DU TERRAIN SITUÉ 10-12 RUE CHARLES TILLON.**

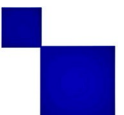
Par délibération n°01-08 du 13 avril 2023, notre Commission a autorisé la conclusion d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société BSG (By Synergy Group) Immobilier (BSG) d'un terrain à usage de parking public, cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon, pour y réaliser un programme immobilier.

Pour rappel, le terrain constitue un accessoire du domaine public routier pour être situé en angle des rues Charles Tillon et Long Sentier, en bordure de la route départementale n°114 (RD 114) et BSG souhaite y faire édifier un immeuble de 22 logements en accession privée à la propriété, comprenant 16 emplacements de stationnement en sous-sol, et un local commercial, pour une surface de plancher (SDP) totale de 1 561m².

C'est ainsi qu'une promesse de vente du terrain moyennant le prix de 819 525 € HT a été signée le 10 mai 2023, pour une durée de six mois, venant à expiration le 10 novembre 2023, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives usuelles telles que l'obtention des autorisations administratives d'urbanisme nécessaires, dont le permis de construire et, spécialement, sous réserve du constat de la désaffectation du terrain de l'usage de parking public de la RD 114.

En outre, la promesse de vente a été conclue aux conditions financières avantageuses suivantes :

- les coûts nécessaires au constat de la désaffectation, incluant la clôture du terrain et au constat d'huissier, sont à la charge exclusive du promoteur ;
- les coûts nécessaires à la réalisation de l'opération, (dépollutions, consolidation des sols, présence de réseaux, d'ouvrages, de plantations, fouilles archéologiques), restent à la charge du promoteur en l'absence de sujétions techniques particulières portés à la connaissance du Département au 10 juin 2023.;



- sur la base d'études et de rapports techniques nouveaux ou complémentaires concluant à un renforcement des dispositifs constructifs, les surcoûts sont encore pris en charge par le promoteur pour un montant de 50 000 € HT sauf aléas techniques.

Par ailleurs, la promesse de vente prévoit au bénéfice du Département :

- l'absence de condition de pré-commercialisation du programme immobilier pourtant systématique dans les ventes aux promoteurs ;
- deux clauses d'intéressement, permettant au Département d'être associé aux revenus réalisés en cas de mutation du terrain et de création de SDP supplémentaires.

Par ailleurs, la société BSG, bénéficiaire de la promesse de vente, a mis en œuvre les moyens nécessaires à la levée des conditions suspensives pour permettre la réalisation de la vente.

La désaffectation de l'usage routier du terrain ayant été constatée et son déclassement du domaine public routier prononcé, la cession peut être réalisée, les conditions suspensives de la promesse de vente étant toutes en voie de réalisation.

Pour rappel, la Commission avait autorisé la conclusion de la promesse sur la base de la valeur vénale estimée par la DDFiP à 500 € HT/m² de SDP et le prix de vente convenu est supérieur soit 525 € HT/m² SDP pour un programme immobilier de 1561m² de SDP ce qui est bien conforme au permis de construire délivré à BSG.

Aussi, je vous propose :

- DE DÉCIDER la vente, au profit de la société BSG Immobilier ou toute autre société substituée à elle, du terrain, libre de toute occupation, cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,
- DE DÉCIDER que la vente est consentie moyennant un prix de 819 525 € hors taxes (HT), la cession du bien sus désigné relevant du seul exercice du droit de propriété du Département, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif, le prix de cession n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée,
- DE CHARGER M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département l'acte authentique définitif de vente et tous documents et pièces nécessaires à la réalisation de cette cession,
- DE PRÉCISER que la recette sera imputée au budget départemental.

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

Daniel Guiraud

Bobigny, le 09/05/2022

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

Pôle d'Évaluation Domaniale

7, rue Hector Berlioz

93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 88 50 93 74

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nabil AZOULAY

Téléphone : 06 82 93 19 61

Courriel : nabil.azoulay@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8704581

Réf. OSE : 2022-93001-35728

Le Directeur départemental des
Finances publiques

à

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

MADAME GOBE FANNY

HOTEL DU DEPARTEMENT

93000 BOBIGNY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Droits à construire
Adresse du bien :	10-12, rue Charles Tillons – AUBERVILLIERS
Valeur vénale actualisée :	909 500 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Département de la Seine-Saint-Denis / affaire suivie par Madame GOBE Fanny

2 – DATE

Date de saisine : 05/05/2022 via la plateforme DS

Date de visite : sans visite compte tenu de la nature des biens à céder (droits à construire)

Date de constitution du dossier en état : 05/05/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession au profit de la société BY Synergie Group dans le cadre d'un projet de construction de logements locatifs intermédiaires. Actualisation de la précédente estimation.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrale :

Section cadastrale	N° de parcelle	contenance cadastrale
AP	1	275 m ²
AP	2	379 m ²
TOTAL	-	654 m²

Descriptif du bien : il s'agit de 2 parcelles formant une unité foncière de **654 m²**. Anciennement aménagées en parking aujourd'hui fermé au public par des plots de béton, les parcelles constituent un terrain nu et libre de bonne configuration de forme quasi-rectangulaire développant une façade de 21 m sur la rue Charles Tillon et 28 m sur la rue du Long Sentier. La cession de ces terrains va permettre à la Société By Sinergie Group la construction de 24 logements locatifs intermédiaires soit finalement **1 819 m²** de surface de plancher.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Désignation et qualité des propriétaires : Département de la Seine-Saint-Denis

Origine de propriété :

- acquisition de la parcelle AP1 en date du 10/06/1980

- acquisition de la parcelle AP2 en date du 28/10/1981

État et conditions d'occupation : libre de toute occupation et de toute construction

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU intercommunal de Plaine Commune modifié le 15/12/2020

Zone de plan : Zone UM – zone mixte

Environnement : secteur dynamique, réseaux de bus, petits commerces et services



7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Suivant les dispositions de l'article L 213-6 du Code de l'Urbanisme, la date de référence à prendre en compte en matière d'expropriation, s'agissant d'un secteur soumis au droit de préemption urbain, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le POS/PLU et définissant la zone dans laquelle est situé le bien.

Au cas présent, il s'agit du PLU intercommunal modifié en dernier lieu le 09/11/2021.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché. 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, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

à titre principal

à titre de recouplement avec

9 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Éléments de plus-value : situation géographique, bonne configuration des terrains

Éléments de moins-value : néant

Négociations financières : inconnues à ce stade

Précédente estimation : avis n°2021-93001-74259 en date du 18/10/2021

10 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE LIBRE

Compte tenu des éléments précités, les droits à construire de l'opération sont estimés à :

Immeuble	Surface de plancher	Valeur unitaire	Valeur vénale
DROITS À CONSTRUIRE	1 819 M ²	500 €/M ²	909 500 €

11 – DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AVIS DOMANIAL

12 mois

x 18 mois

Par ailleurs, une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire avant l'expiration de ce délai si les règles d'urbanisme et/ou les conditions matérielles et financières du projet étaient appelées à changer.

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Un accord pourra être recherché dans la limite de la présente évaluation, éventuellement modulée de **10%** titre de marge de négociation en cas de discordance de prix.

La présente évaluation est réalisée sous réserve des superficies déclarées, des surcoûts éventuels liés à la démolition des constructions, 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nabil AZOULAY', is written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Nabil AZOULAY
l'Inspecteur des Finances publiques

Délibération n° 01-03 du 19 octobre 2023

AUBERVILLIERS – CESSION APRÈS DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU TERRAIN SITUÉ 10-12 RUE CHARLES TILLON

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

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

Vu sa délibération n°01-08 du 13 avril 2023 approuvant la conclusion d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société BSG Immobilier du terrain cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,

Vu sa délibération n° 01-02 en date du 19 octobre 2023 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement du terrain cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques en date du 9 mai 2022,

Vu le permis de construire n°PC093 001 22 A0065 délivré le 12 mai 2023,

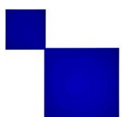
Sur le rapport du président du Conseil départemental,

Considérant la promesse unilatérale de vente signée le 10 mai 2023 par le Département au profit de la société BSG Immobilier concernant le terrain cadastré section AP n°1 et AP n°2, situé 10-12 Charles Tillon à Aubervilliers moyennant un prix de 819 525 € HT,

Considérant que le terrain est cessible du fait de la désaffectation de son usage de la RD 114 et de son déclassement du domaine public routier du Département,

Considérant que les conditions suspensives à la promesse de vente susvisée sont en voie de réalisation et que le permis de construire portant sur un programme immobilier à usage principal de logements en accession pour une SDP totale de 1561 m² a été délivré, affiché et est à ce jour purgé des délais de recours et de retrait,

après en avoir délibéré,



- DÉCIDE la vente, au profit de la société BSG Immobilier ou toute autre société substituée à elle, du terrain, libre de toute occupation, cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,

- DÉCIDE que la vente est consentie moyennant le prix de 819 525 € hors taxes (HT), la cession du bien sus désigné relevant du seul exercice du droit de propriété du Département, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif, le prix de cession n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée,

- CHARGE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département l'acte authentique définitif de vente et tous 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.