

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Extrait des délibérations de la séance du 4 juillet 2024

Sous la présidence de M. Stéphane Troussel, la Commission Permanente s'est assemblée au lieu ordinaire de ses séances.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Troussel, Mme Labbé, M. Bouamrane, Mme Azoug, M. Bedreddine, Mme Youssouf, M. Blanchet, Mme Laroche, M. Monot, M. Sadi, Mme Filhol, Mme Saïd-Anzum, Mme Girardet, M. Molossi, M. Dallier, Mme Lecroq, M. Martin P-Y, Mme Pietri, Mme Paul, Mme Choulet, M. Martin S., Mme Lagarde

ÉTAIENT EXCUSÉS :

M. Guiraud donnant pouvoir à M. Troussel
M. Constant donnant pouvoir à Mme Saïd-Anzum
Mme Dellac donnant pouvoir à M. Sadi
M. Duprey donnant pouvoir à M. Molossi
M. Cranoly donnant pouvoir à M. Martin P-Y
Mme Maroun donnant pouvoir à M. Dallier
M. Bluteau donnant pouvoir à Mme Choulet
Mme Ségura donnant pouvoir à Mme Paul
M. Chabani donnant pouvoir à Mme Lagarde

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme Thibault, Mme Chaumillon, M. Taïbi, M. Monany



Délibération n° 01-11 du 4 juillet 2024

AULNAY-SOUS-BOIS – CESSION DE TERRAINS SIS BOULEVARD MARC CHAGALL, RUE MAURICE UTRILLO ET ALLÉE DES GÉMEAUX

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 le 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^{er} juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu sa délibération n°01-06 en date du 6 juillet 2023 ayant prononcé le déclassement des parcelles concernées,

Vu sa délibération n°01-07 en date du 6 juillet 2023 autorisant la cession des parcelles concernées,

Vu l'offre en date du 27 décembre 2021,

Vu le courrier de la SCCV Aulnay Chagall en date du 18 juin 2024,

Vu l'acte de constatation de transfert de propriété de la parcelle cadastrée section DO n°75 en date du 3 octobre 2023,

Vu les avis de la Direction départementale des Finances publiques (DDFiP) n°2022-93005-18700 du 12 mai 2022 et n°2024-93005-40007 en date du 30 mai 2024,

Vu le plan de division dressé par le cabinet de géomètres-experts CDB en date d'octobre 2022,

Vu le plan des servitudes liées au réseau d'assainissement départemental sur les parcelles concernées dressé par le cabinet de géomètres-experts SGDS en date du 10 juin 2022,

Vu le plan de servitudes liés aux ovoïdes eaux usés et eaux pluviales dressé par le cabinet de géomètres-experts CDB et la note afférente en date du 18 décembre 2023,



Sur le rapport du Président du Conseil départemental,

Considérant que les terrains non bâtis sis Aulnay-sous-Bois, lieu dit Les Perrières d'une contenance totale de 6.232 m², l'un d'un tenant cadastré section DO n°120, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 et 146, situé boulevard Marc Chagall, et l'autre, cadastré section DP n°487, situé avenue Raoul Dufy, sont issus des routes départementales numéro 932 (dite ex-RD 932, et anciennement RN2, dite ex-RN2) et numéro 401 (ex-RD 401) constituent un surplus foncier et ont été déclassés,

Considérant qu'en l'absence d'autre intérêt pour les services du Département, le Département peut se libérer des terrains sauf à préserver les réseaux et ouvrages d'assainissement qui s'y trouvent en tréfonds et dont la préservation est impérieuse,

Considérant que la société Terra Nobilis 2 et la société civile immobilière de construction vente Aulnay Chagall (SCCV) souhaitent réaliser une opération immobilière de grande ampleur comprenant : d'une part, 323 logements en accession libre à la propriété, sociaux et locatifs intermédiaires pour une surface de plancher de 19.647 m² et des emplacements de stationnements et, d'autre part, des commerces et des locaux d'activités pour une surface de plancher de 4.310 m², le tout sur une assiette foncière totale de 29 424 m² appartenant pour partie à la commune d'Aulnay-sous-Bois et pour l'autre au Département,

Considérant que l'opération immobilière précitée a donné lieu à deux permis de construire initiaux (pour les logements le 1^{er} février 2023 et pour les commerces (et activités) le 21 février 2023) qui ont été modifiés le 20 juillet 2023 pour garantir l'intégrité des réseaux et ouvrages d'assainissement du Département,

Considérant qu'à l'issue de négociations tenant compte des intérêts et contraintes de chaque partie prenante, une offre d'acquisition a été formulée au Département le 27 décembre 2021 puis le 18 juin 2024,

Considérant que la Direction départementale des Finances publiques (DDFIP) a estimé la valeur des terrains au regard de l'opération à 936 000 € hors taxes avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %,

Considérant que l'opération immobilière requiert l'obtention de décisions administratives en cours de demandes, notamment les autorisations environnementales de l'État, Direction régionale interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), au titre de la loi sur l'eau,

Considérant que, sous réserve de leur obtention, la société Terra Nobilis 2 et la SCCV souhaitent poursuivre la réalisation de la cession des terrains du Département pour démarrer les travaux à compter de janvier 2025,

Considérant que par ailleurs les terrains communaux voisins, en emprise de l'opération immobilière sus-visée, sont grevés de servitudes établis par acte du 18 février 2011 au profit du Département au bénéfice de ses réseaux et ouvrages d'assainissement,

Considérant que dans le cadre du remembrement foncier issus des divisions successives des parcelles de terrains à céder en emprise partielle desdites servitudes existantes, la mise à jour de la désignation des terrains, objet des servitudes, est sollicitée dans le cadre de la conclusion d'un acte dit de cantonnement,

après en avoir délibéré,

- DÉCIDE la cession au profit de la société Terra Nobilis 2 et de la SCCV Aulnay Chagall, ou tout autre substitué que le Département doit agréer préalablement, des terrains non bâtis cadastrés sis Aulnay-sous-Bois, lieudit Les Perrières, l'un, section DO n°120, n°138, n°139, n°140, n°141, n°142, n°143, n°144 et n°146, situé boulevard Marc Chagall, et l'autre, cadastré section DP n°487, situé avenue Raoul Dufy, le tout pour une contenance d'environ 6.232 m²,

- DÉCIDE que la cession est consentie en l'état des terrains moyennant un prix de 883.000 € HT auquel s'ajoute une TVA de 20 % à la charge de l'acquéreur, soit un prix total de 1.059.600 € TTC, la variation du taux de la TVA, pour quelque cause que ce soit, étant supportée par l'acquéreur ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la cession,

- DÉCIDE que la cession est consentie sous les conditions particulières :

- du versement d'un complément de prix par l'acquéreur de 35 % de la plus-value lors du transfert de propriété de tout ou partie des terrains, par quelque moyen juridique que ce soit, à l'exception des ventes en l'état futur d'achèvement objet des permis de construire susvisés, pendant une durée de 10 ans à compter de la réalisation de la cession ou de celle de l'acte de transfert,
- en cas d'occupation de tout ou partie des terrains, de la libération des lieux et de tout recours à une procédure d'expulsion par l'acquéreur à sa charge exclusive,
- des constitutions de servitudes d'occupation en sous-sol, de passage et de non aedificandi sur partie des terrains objet de la cession nécessaires à la préservation et au fonctionnement des réseaux et des ouvrages d'assainissement qui les traversent et, sous réserve de la faisabilité technique et d'autorisation d'urbanisme ou administrative préalable, de la prise en charge par l'acquéreur de l'aménagement d'une voie supportant la charge des véhicules pour l'accès à un regard de l'un des ouvrages,

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département la promesse de vente et l'acte authentique la réitérant, ou l'acte authentique de cession directe, et tous documents et pièces nécessaires à la réalisation de cette cession,

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département un acte de cantonnement des servitudes existantes constituées aux termes d'un acte authentique du 18 février 2011.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité : ✓	Adopté à la majorité :	Voix contre : 0	Abstentions : 0
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.