

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, 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, M. Martin S.



Délibération n° 01-12 du 4 juillet 2024

AULNAY-SOUS-BOIS – CESSION D'UN TERRAIN SITUÉ RUE PIERRE SÉMARD – ÎLOT MONACO

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 les articles L. 1111-1, L. 2222-1, L. 2211-1, et R. 3221-6,

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

Vu l'avis de la Direction départementale des Finances publiques n° 2024-93005-40712 en date du 14 juin 2024,

Vu sa délibération n°11-09 du 25 avril 2024,

Vu les courriers des sociétés FAIR' PROMOTION et VINCI au Département des 18 et 27 juin 2024,

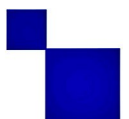
Vu le courrier du Département du 25 juin 2024,

Vu le plan de division des parcelles cadastrées section BK n° 271, n°275, n°273, n°181 situées rue Pierre Sémard à Aulnay-sous-Bois,

Vu le plan de projet de réaménagement de la route départementale n°41 au niveau de la rue Pierre Sémard à Aulnay-sous-Bois du Département,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant que le promoteur immobilier FAIR' PROMOTION et l'aménageur VINCI, par l'intermédiaire de la société civile de construction vente (SCCV) Aulnay Monaco, souhaitent réaliser en deux phases un programme immobilier d'une surface de plancher totale (SDP) de 6773 m² répartie en une résidence sociale ADOMA de 162 logements, une pension



familiale de 30 logements, un immeuble collectif de 24 logements en accession sociale, type bail réel solidaire (BRS), et la création de 41 emplacements de stationnement en sous-sol,

Considérant que l'opération immobilière prévoit par ailleurs l'aménagement d'une voie nouvelle par le promoteur à rétrocéder à la commune dans son domaine public routier,

Considérant que l'opération immobilière doit être développée sur une assiette foncière d'un tenant composé d'un terrain du Département situé du 10 au 14 rue Pierre Séward à Aulnay-sous-Bois, et de plusieurs terrains riverains contigus s'étendant sur l'avenue de Monaco,

Considérant que le permis de construire relatif à la phase 1 de l'opération immobilière est assis partiellement sur le terrain du Département et a été délivré début 2024,

Considérant que la SDP sur le terrain du Département est de 1355 m² répartis, sur la parcelle cadastrée section BK n°181 (division en cours), pour 975 m² de SDP et, sur la parcelle cadastrée section BK n°182, pour 380 m² de SDP,

Considérant que les deux parcelles cadastrées section BK n°181 et BK n°182 reçoivent un entrepôt à démolir dans le cadre de l'opération immobilière et qu'il constitue un ensemble immobilier qui se poursuit au-delà, sur la parcelle contiguë cadastrée section BK n°120, appartenant à la SCI du Pont des Sables dont la propriété est également comprise dans le périmètre de l'opération,

Considérant qu'un empiètement de la propriété de la SCI du Pont des Sables sur la propriété du Département est présumé et qu'une occupation dans le cadre d'une exploitation d'activité de garage automobile dans l'entrepôt du Département, muré côté rue Pierre Séward, et ainsi inaccessible, a été constatée,

Considérant les courriers susvisés entre FAIR' PROMOTION et VINCI et le Département,

Considérant la situation de la propriété du Département, le projet poursuivi portant des objectifs d'intérêt général et les charges particulières afférentes aux caractéristiques de la propriété et de l'opération immobilière,

Considérant que le terrain appartient au domaine privé du Département,

après en avoir délibéré,

- DÉCIDE la cession au profit de la société civile de construction vente (SCCV) Aulnay Monaco, ou toute autre substituée que le Département doit agréer préalablement, du terrain cadastré section BK n°182, BK n°271 (portion), BK n°275 (portion), BK n°273 (portion), BK n°181 (portion), d'une superficie totale de 608 m², situé du 10 au 14 rue Pierre Séward à Aulnay-sous-Bois, conformément au plan de division ci-annexé et au plan ci-annexé figurant l'aménagement de voirie en intégration avec l'opération immobilière phase 1,

- DÉCIDE que la cession est consentie libre de toute occupation au prix de 350 000 euros hors taxes (HT), à augmenter de la TVA, si elle est applicable, à la charge de l'acquéreur, au taux en vigueur à la réalisation de la cession,

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

- d'un complément de prix versé par l'acquéreur au Département en cas de réalisation de surfaces complémentaires sur le terrain à céder pour le programme immobilier, soit 300 euros HT/m² de surface de plancher (SDP) complémentaire pour le programme immobilier de 1355 m² de SDP, à augmenter de la TVA, si elle est applicable, à la charge de l'acquéreur,
- d'un complément de prix versé par l'acquéreur au Département en cas de transfert de propriété totale ou partielle du terrain en tout ou partie, par quelque moyen juridique que ce soit, notamment par vente ou apport en société, à l'exception des ventes en l'état futur d'achèvement issues du permis de construire phase 1 délivré, dans un délai de dix ans à compter de l'acte réalisant le transfert, à hauteur de 50 % des plus-values réalisées lors du transfert du bien, à augmenter de la TVA, si elle est applicable, à la charge de l'acquéreur,
- de la prise en charge par l'acquéreur de tous les autres surcoûts éventuels issus de tous rapports et études, des diagnostics (plomb, amiante), de la présence d'éventuels déchets et de celle d'éventuelles dépollutions à la charge de l'acquéreur ainsi que de tous besoins éventuels opérationnels de terrassements, renforcements confortatifs des sols, traitement des réseaux et d'ouvrages enterrés ou non, etc.,
- de l'absence bornage et de lotissement et de l'existence éventuelle de servitudes ou d'empiétements sur tout ou partie des parcelles cadastrées section BK n°181 et n°182,
- aux conditions de la fiscalité de l'urbanisme (notamment taxe d'aménagement) en vigueur à la charge de l'acquéreur,
- sous réserve du remembrement des parcelles de terrain constituant l'assiette foncière de l'opération immobilière phase 1 et 2 dans le cadre de la signature des promesses de vente des terrains la constituant ; à titre de condition particulière, la ou les promesse(s) de vente par la SCI du Pont des Sables des terrains, libres de toute occupation et convention, en emprise de l'opération immobilière phase 1 et 2, devra (devront) être signée(s) préalablement,

- EXIGE la réalisation par l'acquéreur des travaux de raccordement (voirie et réseaux) du programme immobilier jusqu'à la rue Pierre Séward dans le cadre de la voie nouvelle du programme et du nivellement du terrain restant en réserve foncière (désigné lot D au plan de division ci-annexé),

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département la promesse de vente puis l'acte de vente la réitérant et 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 : 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.