

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal : 53

En exercice : 53

Présents : 41



N°130

**REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2023**

L'AN deux mille vingt-trois, le 28 septembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 22 septembre 2023, s'est réuni à l'Hôtel de Ville - Salle du Conseil municipal à 19H00 sous la présidence de Madame Karine FRANCKET, Maire.

Etaient présents : FRANCKET Karine, SACK Pierre, LENZI Ling, BAZIZ Yasmina, MONTEIRO Miguel, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, LESERRE José, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , SACKHO Kourtoum, LEGENDRE Jérôme, DESIR Sandrine, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjoints au Maire

AUGY Thierry, DESCAMPS Alain, EMEL Maryse, SCHROEDER Cédric, LE ROY Franck, VACHER Annie, HOCINE Massinissa, GILLY Jean-Paul, FAUCHEUX Gilbert, ANQUETIL Marie-Amélie, HE Dominique, KARROUMI Sofienne, BELAIR Katalyne, GUERRIEN Marc, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia, NAULEAU Pierre-Yves, YAOU Fatima, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Représentés par :

Monsieur Michel HADJI-GAVRIL
Madame Marie-Pascale REMY
Madame Christiane DESCAMPS
Monsieur Zayen CHIKHDENE
Madame Solène DA SILVA
Madame Sandrine GRYNBERG DIAZ
Madame Maria Elisabete GONCALVES
PEIXOTO
Monsieur Lewis CHARTIER
Madame Margaux HOUIS
Madame Nadège NIFEUR
Monsieur Zishan BUTT
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR

Madame Marie-Françoise MESSEZ
Monsieur Damien BIDAL
Monsieur Alain DESCAMPS
Madame Ling LENZI
Monsieur Philippe ALLAIN
Monsieur Cédric SCHROEDER
Monsieur Massinissa HOCINE

Monsieur Guillaume GODIN
Madame Véronique DAUVERGNE
Monsieur Marc GUERRIEN
Madame Nabila DJEBBARI
Monsieur Pierre-Yves NAULEAU

Secrétaire de séance : Annie VACHER

DGA Administration Générale/ Direction du Conseil et des Affaires
Juridiques/

OBJET : Cession des parcelles communales cadastrées section Z6 (Presbytère) et Z124 (Foyer Ambroise Croizat), sises 16 rue de la Commune de Paris et 166 avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à la Société du Grand Paris dans le cadre du projet de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et déclassement anticipé de la parcelle Z124

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Madame Marie-Françoise MESSEZ,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le Code de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 2141-1 et L. 2141-2 ;

Vu le Code des transports, notamment l'article L. 1241-4 ;

Vu les avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale (DNID) n°2023-93001-34971 et n°2023-93001-34969 du 25 mai 2023 sur la valeur vénale du Presbytère (12-16 rue de la Commune de Paris) et du Foyer Ambroise Croizat (166 avenue Victor Hugo) ;

Vu l'offre d'acquisition de la Société du Grand Paris datée du 24 mai 2023 ;

Vu le courrier de la Société du Grand Paris daté du 28 août 2023 et ses annexes, notamment la n°5 valant proposition de clause d'intéressement ;

Vu l'étude d'impact pluriannuelle annexée à la présente délibération ;

Vu les plans annexés à la présente délibération ;

Considérant qu'en application de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il appartient au Conseil municipal de délibérer sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la Commune ;

Considérant le projet de la ligne 15 Est du Grand Paris Express qui desservira deux stations à Aubervilliers, l'une, à la Mairie, interconnectée à la station Ligne 12, l'autre, au Fort d'Aubervilliers, interconnectée à la Ligne 7 ;

Considérant que la Société du Grand Paris a été désignée maître d'ouvrage de la ligne 15 Est (ligne orange) du réseau complémentaire au réseau de transport public du Grand Paris par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) par une

convention en date du 28 avril 2015 ;

Considérant la cession nécessaire des parcelles cadastrées Z6 (Presbytère) et Z124 (Foyer Ambroise Croizat), sises 16 rue de la commune de Paris et 166 avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à la Société du Grand Paris pour l'aboutissement du projet de la ligne 15 Est du Grand Paris Express qui desservira aussi le territoire d'Aubervilliers ;

Considérant l'offre de la Société du Grand Paris qui s'élève, conformément à l'avis de la DNID, à :

- Pour la parcelle Z6 (Presbytère de Notre Dame des Vertus) à 510 000,00 euros valeur d'usage occupé, auxquels il faut ajouter 5% d'indemnité de remploi, c'est-à-dire 25 500,00 euros, soit un montant total de 535 500 euros HT.
- Pour la parcelle Z124 (Foyer Ambroise Croizat) à 675 000,00 euros valeur d'usage libre, auxquels il faut ajouter 5% d'indemnité de remploi, donc 33 750 euros, soit un montant total de 708 750 euros HT.

Soit un total de 1 244 250,00 euros HT.

Considérant l'intérêt de la Ville à insérer une clause d'intéressement dans les modalités d'exécution de la présente cession, celle-ci étant justifiée afin d'appréhender toute plus-value future réalisée par l'acquéreur, et ce, afin de dédommager la Ville de la perte d'un patrimoine municipal historique qui abritait l'exécution d'un Service public (Restaurant municipal et vie associative) ;

Considérant que cette clause consistera :

- Soit à percevoir un intéressement de 16% entre la marge réalisée et le prévisionnel de l'Opération immobilière réalisée en surface par les promoteurs, à condition que cette marge financière soit supérieure de 8% du chiffre d'affaire TTC. Cet intéressement sera versé après le dernier des deux événements suivants : la vente du dernier lot de l'Opération immobilière et la constatation de la non-opposition à la conformité des constructions par la comptabilité du notaire.
- Soit à percevoir un intéressement sur la cession des droits à construire de 35% de la plus-value nette réalisée par l'acquéreur si l'Opération immobilière susmentionnée n'était pas réalisée. Cette hypothèse trouverait à s'appliquer dans les cinq ans suivants la signature de l'acte.

Considérant en outre qu'en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public et affecté à un service public ou à l'usage du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement ;

Considérant que la parcelle Z124, propriété de la Ville affectée à l'exécution d'un service public, fait partie du domaine public ;

Considérant que la parcelle Z124 est actuellement affectée à l'exécution du service public de restauration municipale et à titre accessoire à l'accueil d'activités associatives ;

Considérant qu'il est nécessaire de différer la désaffectation des lieux afin de permettre la réinstallation du Restaurant municipal et le déménagement des associations concernées dans d'autres locaux et d'assurer ainsi la continuité du service public ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer la désaffectation différée de la parcelle Z124, qui ne peut excéder trois ans, à avril 2024 ;

Considérant que la signature de l'acte authentique de vente emportant cession des parcelles cadastrées section Z numéros 6 et 124 à la SGP interviendra au plus tard après le constat de la désaffectation de la parcelle Z124 ;

Considérant que l'acte de vente devra, conformément à l'article L.2141-2 du CG3P, stipuler la résolution de plein droit si la désaffectation n'intervient pas dans le délai annoncé, les conditions de libération de l'immeuble par le service public, les conséquences de la résolution de la vente et notamment les montants des pénalités qui devront faire l'objet d'une provision.

Adoption à la majorité par 37 pour, 3 contre (Zishan BUTT, Yonel COHEN-HADRIA, Nabila DJEBBARI) , 9 se sont abstenus(Sofienne KARROUMI, Katalyne BELAIR, Jean-Jacques KARMAN, Safia BOUCHA, Pierre-Yves NAULEAU , Fatima YAOU , Evelyne YONNET-SALVATOR, Anthony DAGUET, Soizig NEDELEC) , 4 ne prennent pas part au vote(Yasmina BAZIZ, Maryse EMEL, Marc GUERRIEN , Nadège NIFEUR)

DELIBERE :

AUTORISE la cession des parcelles cadastrées Z6 (Presbytère) et Z124 (Foyer Ambroise Croizat), sises 16 rue de la commune de Paris et 166 avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à la Société du Grand Paris aux prix de :

- Pour la parcelle Z6 (Presbytère de Notre Dame des Vertus) à 510 000,00 euros valeur d'usage occupé, auxquels il faut ajouter 5% d'indemnité de remploi, c'est-à-dire 25 500,00 euros, soit un montant total de 535 500 euros HT.
- Pour la parcelle Z124 (Foyer Ambroise Croizat) à 675 000,00 euros valeur d'usage libre, auxquels il faut ajouter 5% d'indemnité de remploi, donc 33 750 euros, soit un montant total de 708 750 euros HT.

Soit un total de 1 244 250,00 euros HT.

DIT que l'acte de cession comprendra une clause d'intéressement justifiée par la nécessité d'appréhender toute plus-value future réalisée par l'acquéreur lors de la commercialisation du bien afin de dédommager la Ville de la perte d'un patrimoine municipal historique qui accueillait l'exécution d'un service public. Cet intéressement consistera :

- Soit à percevoir un intéressement de 16% entre la marge réalisée et le

prévisionnel de l'Opération immobilière réalisée en surface par les promoteurs, à condition que cette marge financière soit supérieur de 8% du chiffre d'affaire TTC. Cet intéressement sera versé après le dernier des deux évènements suivants : la vente du dernier lot de l'Opération immobilière et la constatation de la non-opposition à la conformité des constructions par la comptabilité du notaire.

- Soit à percevoir un intéressement sur la cession des droits à construire de 35% de la plus-value nette réalisée par l'acquéreur si l'Opération immobilière susmentionnée n'était pas réalisée. Cette hypothèse trouverait à s'appliquer – dans les cinq ans suivants la signature de l'acte.

DIT que l'acte de cession stipulera la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'intervient pas dans le délai annoncé, les conditions de libération de l'immeuble par le service public, les conséquences de la résolution de la vente et notamment les montants des pénalités qui devront faire l'objet d'une provision.

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant, à signer l'acte de cession ainsi que tout document relatif à la présente délibération.

DECIDE du principe de la désaffectation et **PRONONCE** le déclassement anticipé du domaine public de la parcelle cadastrée section Z n°124 en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

DECIDE que la désaffectation interviendra au plus tard en avril 2024 afin de garantir la continuité du service public.

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>), dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 03/10/23
Accusé en préfecture :
93-219300019-20230928-lmc130542-DE-1-1
Publiée le : 03/10/23
Certifiée exécutoire : 03/10/23

Le Maire,

Karine FRANCKET

