

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Extrait des délibérations de la séance du 21 février 2019

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

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Troussel, M. Guiraud, M. Bedreddine, Mme Grosbois, Mme Valls, M. Molossi, Mme Capanema, M. Laporte, Mme Thibault, Mme Labbé, M. Bluteau, Mme Cerrigone, M. Grandin, Mme Coppi, M. Hervé, M. Chevreau, M. Prudhomme, Mme Saïd-Anzum

ÉTAIENT EXCUSÉS :

Mme Derkaoui donnant pouvoir à M. Bedreddine
M. Constant donnant pouvoir à M. Guiraud
M. Sadi donnant pouvoir à Mme Labbé
Mme Abomangoli donnant pouvoir à M. Troussel
M. Hanotin donnant pouvoir à Mme Valls
Mme Laroche donnant pouvoir à Mme Saïd-Anzum
Mme Maroun donnant pouvoir à Mme Coppi

ÉTAIENT ABSENTS :

M. Taïbi, Mme Valleton, M. Monany, Mme Lagarde



Délibération n° 01-15 du 21 février 2019

T11 EXPRESS - ESPACES PUBLICS DES GARES – RAPPORT N°3/3 : GARE DE PIERREFITTE-STAINS - CESSIION À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE DE HUIT PARCELLES DE TERRAINS NON BÂTIS ACCUEILLANT LES ESPACES PUBLICS DE LA GARE.

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier son article L 3112-1,

Vu la délibération du conseil départemental n° 2015-IV-15 du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu les deux avis de la Direction nationale d'interventions domaniales en date du 30 janvier 2019, relatifs aux communes de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains,

Vu le document d'arpentage n°1603 J (extrait du plan cadastral) en date du 21 juin 2018 donnant lieu à l'établissement de nouvelles références cadastrales à Stains,

Vu le document d'arpentage n°1835 (extrait du plan cadastral) en date du 3 juillet 2018 donnant lieu à l'établissement de nouvelles références cadastrales à Pierrefitte-sur-Seine,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant que le Département de la Seine-Saint-Denis est propriétaire de terrains désignés « lots », sur le plan figurant en annexe, issus des terrains de l'ancienne usine de la Compagnie Générale de Radiologie (CGR) : un lot « Parvis » d'une contenance de 7 932 m², un lot complémentaire « Pôle gare » d'une contenance de 445 m², un lot « n°1 » d'une contenance de 5 196 m² et enfin un lot « n°2 » d'une contenance de 29 345 m², comprenant des terrains cadastrés sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et Stains,

Considérant ses délibérations des 20 septembre et 22 novembre 2018, relatives au déclassement du domaine public départemental et à la cession des terrains des lots n°1 et n°2 au profit de la SCI F Atland Stains Rol-Tanguy, dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », ayant désigné lauréat le projet « Urban Valley » défini par cette société,

Considérant la signature par le Département, les 4 et 5 décembre 2018, d'une promesse de vente des terrains des lots n°1 et n°2 précités, d'une contenance totale de 34 451 m², au profit de la SCI F Atland Stains Rol-Tanguy, promesse de vente à laquelle sont annexés les deux documents d'arpentage susvisés,

Considérant les terrains non bâtis objets de la présente délibération, correspondant strictement aux lots « Parvis » et « Pôle-gare », cadastrés à Stains et à Pierrefitte-sur-Seine,



Considérant l'affectation actuelle de ces terrains non bâtis, d'ores et déjà aménagés à usage d'espaces publics de la gare du T11 Express de Pierrefitte-Stains depuis la mise en service du T11 Express (1er juillet 2017), destinés de ce fait à demeurer dans le domaine public de Plaine Commune après cession,

Considérant que la cession des terrains concernés par la présente délibération relève 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, ces biens n'ayant en effet pas vocation à rester dans le patrimoine départemental au regard de leur affectation actuelle (espaces publics des gares du T11 Express), laquelle ne relève pas d'une compétence départementale,

Considérant les échanges de courriers entre le Département et Plaine Commune entre 2014 et 2017, en particulier les courriers des 10 mai et 27 juillet 2017 actant un accord sur le prix de vente de ces terrains et ses conditions associées,

Considérant que les terrains du lot « Parvis » avaient été partiellement et temporairement occupés par l'Université Paris VIII entre 1995 et 2006 (ancien bâtiment et parking de l'Université), cette utilisation étant toutefois, aujourd'hui, révolue comme en atteste la nature non bâtie des terrains et l'aménagement de ces derniers en espaces publics de la gare du T11 Express de Pierrefitte-Stains,

Considérant le procès-verbal établi par voie d'huissier (SCP Sabourin & Vayssou) le 15 janvier 2019, constatant la complète désaffectation des terrains sur lesquels était en particulier implanté l'ancien parking de l'Université Paris VIII,

Considérant la présence d'une emprise de terrain enherbée « sans destination » au sein des espaces publics de la gare, d'une superficie d'environ 900 m² telle que définie sur le plan figurant en annexe, à laquelle le Département et Plaine Commune sont convenus d'appliquer une clause de retour à meilleure fortune en cas de revente ultérieure par Plaine Commune de cette emprise à tout opérateur économique ou immobilier,

après en avoir délibéré,

- CONSTATE que le lot « Parvis », matérialisé sur le plan en annexe, n'est plus en aucun cas affecté à l'usage, en tout ou partie, du service public de l'enseignement (anciens locaux et parc de stationnement de l'Université Paris VIII) ;

- DÉCIDE la cession à l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune des huit parcelles de terrains non bâtis ci-dessous à usage d'espaces publics de la gare du T11 Express de Pierrefitte-Stains, d'une contenance totale de 8 377 m² au prix de 90 euros/ m², soit un prix global de 753 930 euros, répartis comme suit :

- S n°173 (1 092 m²), S n°174 (213 m²), S n°176 (5 413 m²), S n°178 (232 m²) et S n°182 (100 m²) sises à Pierrefitte-sur-Seine, au prix de 634 500 euros, conformément au prix convenu de 90 euros/m²,
- L n°781 (550 m²), L n°784 (476 m²) et L n°790 (301 m²) sises à Stains, au prix de 119 430 euros, conformément au prix convenu de 90 euros/m² ;

- PRESCRIT l'insertion à l'acte de vente d'une clause de retour à meilleure fortune, applicable en cas de revente par l'EPT Plaine Commune ou toute personne qui s'y substituerait, à tout opérateur économique ou immobilier, de tout ou partie de l'emprise enherbée dite « sans destination » d'une superficie d'environ 900 m² telle que définie sur le

plan figurant en annexe, située au sein des parcelles cadastrées section S n°173 et n°176 à Pierrefitte-sur-Seine,

Ce complément de prix correspondra au produit de la surface revendue exprimée en m² par la différence entre le prix de revente hors taxes par m² et le présent prix de vente de 90 euros/m² révisé selon l'indice général (INSEE) des Travaux Publics (TP01) en vigueur 15 jours avant la revente,

Cette clause de complément de prix sera applicable pendant une durée de 30 ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente au profit de Plaine Commune,

L'EPT Plaine Commune, ainsi que tout acquéreur ultérieur, s'oblige, à rappeler, et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs, l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels, etc.) concernant tout ou partie des parcelles ci-dessus. En conséquence, en cas de transfert de tout ou partie de ces parcelles sous quelque forme que ce soit, chaque nouveau propriétaire ou titulaire de droits sur ces parcelles ou de partie de celles-ci devra prendre un engagement direct envers le vendeur pour lui et ses ayants-droit d'exécuter ce qui précède ;

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire.

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.

Envoyé en préfecture le 22/02/2019

Reçu en préfecture le 22/02/2019

Affiché le



ID : 093-229300082-20190221-2019_02_21_016-DE