

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Extrait des délibérations de la séance du 10 décembre 2020

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, Mme Derkaoui, M. Bedreddine, Mme Grosbois, M. Constant, Mme Valls, M. Sadi, M. Molossi, Mme Capanema, M. Laporte, Mme Thibault, Mme Labbé, M. Bluteau, M. Grandin, Mme Coppi, M. Chevreau, Mme Lagarde, Mme Saïd-Anzum

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme Abomangoli, M. Hanotin, M. Taïbi, Mme Laroche, Mme Cerrigone, M. Hervé, Mme Valleton, M. Monany, Mme Maroun, M. Prudhomme



Délibération n° 01-04 du 10 décembre 2020

DUGNY – CESSIION DE TERRAINS NON BÂTIS DÉPARTEMENTAUX AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES (SOLIDEO).

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 3213-1 et suivants,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L 2141-1, L 2141-2; L 3211-14 et suivants, L3221-1,

Vu le code général des impôts,

Vu le Décret n°2018-223 en date du 30 mars 2018 relatif à la réalisation du village olympique et paralympique, du village des médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton en Seine-Saint-Denis.

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-1904 du 15 juillet 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias et emportant mise en compatibilité du schéma directeur e la Région Île-de-France (SDRIF) et du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny,

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-2030 du 29 juillet 2019 portant création de la zone d'aménagement concerté du « Cluster des Médias » sur le territoire des communes de Dugny, du Bourget et de La Courneuve,

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

Vu le plan établi par le cabinet de géomètre Geofit,

Vu le budget départemental,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) validant le prix de cession convenu entre le Département et la Solideo, sur la base des ratios de référence de 25 € HT/m² de terrain pour les superficies affectées aux espaces publics et 100 € HT /m² pour les lots destinés à recevoir les projets immobiliers,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant la décision du Comité International Olympique (CIO) du 13 septembre 2017, désignant Paris, ville hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024,

Considérant que le décret n°2018-223 du 30 mars 2018 classe au titre des Opérations d'Intérêt National le périmètre de Village des Médias,



Considérant que par arrêté en date du 29 juillet 2019 le Préfet de Seine Saint-Denis a prononcé la création de la ZAC « Cluster des Médias »,

Considérant que par arrêté en date du 15 juillet 2019, le Préfet de Seine-Saint-Denis a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC « Cluster des Médias »,

Considérant que le site de l'Aire des vents et le secteur du Plateau de la ZAC « Cluster des Médias », propriétés départementales, ont été retenues par la SOLIDEO (Société de Livraison des Ouvrages Olympiques) pour accueillir le Cluster des Médias des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024,

Considérant que pour réaliser le projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias, notamment les secteurs « Aire des Vents » et « Plateau », la SOLIDEO doit acquérir diverses emprises propriétés du Département de la Seine-Saint-Denis sises sur la commune de Dugny cadastrées section G numéros 11, 59p, 61p, 67p, 107p, et section I numéros 39p, 43p, et diverses emprises non cadastrées de part et d'autre de l'Avenue de la Division Leclerc (RD 50) et le long de l'Avenue du Général De Gaulle (RD 114),

Considérant par ailleurs que par une délibération précédente, le Conseil Départemental a prononcé :

1°/ le déclassement d'une emprise de terrain non bâti et non cadastré d'une superficie de 3.105 m² sur la commune de Dugny sises dans le secteur de l'Aire des Vents, au Nord de l'Avenue de la Division Leclerc (RD50) sous teinte jaune au plan ci-annexé, des dépendances du domaine public routier départemental,

2°/ le déclassement du domaine public départemental par anticipation d'une emprise de terrain non bâti d'une superficie de 4 234 m², identifiée sous teinte verte au plan ci-annexé et située sur la commune de Dugny, secteur « Plateau » de la ZAC « Cluster des Médias » au sud de l'Avenue de la Division Leclerc (RD 50) ;

3°/ le déclassement du domaine public départemental des emprises de terrain non bâties, d'une superficie globale de 107 977 m² à prélever sur les parcelles actuellement cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n°107, I n°39, n°43, sur la commune de Dugny secteurs « Plateau » et « l'Aire des Vents » de la ZAC du Cluster des Médias,

Considérant que l'ensemble des emprises déclassées constituent l'ensemble immobilier qui sera vendu à la SOLIDEO pour la réalisation des secteurs Plateau et Aire des Vents de la ZAC Cluster des Médias,

Considérant qu'en application de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la cession de l'emprise d'une contenance totale de 4 234 m² identifiée sous teinte verte au plan ci-annexé sera effectuée sous condition résolutoire en cas de l'absence de constatation de la désaffectation de ladite emprise dans le délai de trois ans à compter de la décision de déclassement,

Considérant, de surcroît, qu'en cas de résolution de la vente pour le motif de l'absence de désaffectation dans le délai imparti, le Département de Seine-Saint-Denis procédera à la restitution, à l'acquéreur, au nominal du prix de cession afférent à cette emprise et la prise en charge par le Département de la moitié des émoluments notariés,

Considérant que l'acte de vente ne prévoira pas de pénalités à régler par le Département de la Seine-Saint-Denis en cas de résolution de la vente pour le motif de l'absence de constatation de la désaffectation de ladite emprise dans le délai imparti,

Considérant que les parties se sont accordées pour un prix de vente global de l'ensemble des emprises d'un montant de 6 927 625 euros, dont 196 050 euros constituant la partie du prix relative à l'acquisition de l'emprise déclassée par anticipation,

Considérant que le prix de cession a été retenu en fonction des prix de commercialisation effectifs et des surfaces constructibles effectives, en cas de commercialisation à un prix supérieur, ou de construction d'une superficie supérieure, des clauses d'intéressement faisant bénéficier le Département de 50 % de la valeur supplémentaire seront appliquées,

Considérant que la mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts,

Considérant que le Bulletin officiel des Finances Publiques (BOFIP BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912) indique ce qui suit (concernant l'absence de taxe sur la valeur ajoutée - TVA) :

« 140

De même, peuvent constituer des opérations réalisées hors du cadre économique les cessions de terrains à bâtir ou de bâtiments qu'une personne morale de droit public détient dans son patrimoine sans les avoir acquis ou aménagés en vue de les revendre. Ainsi, la personne publique sera fondée à ne pas soumettre à la TVA les livraisons d'immeubles de cette nature lorsque la délibération par laquelle il est décidé de procéder à l'aliénation fait apparaître que celle-ci relève du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif ».

Considérant que la cession des biens 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,

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le Département est une personne assujettie à la TVA au sens de l'article 256 du Code général des impôts, mais n'agit pas en tant que tel, la présente opération étant réalisée hors du cadre économique, le bien objet des présentes étant détenu dans le patrimoine du Département sans l'avoir acquis ou aménagés en vue de le revendre,

Considérant que la présente aliénation relevant du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif, la présente opération n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée,

Considérant que le prélèvement d'une emprise du parc engendre des coûts inhérents à la restitution des fonctionnalités du parc et de la voirie départementale, qui seront supportés par l'acquéreur,

après en avoir délibéré,

- CÈDE au profit de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO) une emprise foncière d'une superficie totale de 115 316 m² issue des parcelles cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n° 107 et I n°39 et n°43, et d'une partie de domaine public non cadastré, sis à Dugny ;

- FIXE le prix de cession à SIX MILLIONS NEUF CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (6 927 725 €) ;

- DIT que l'emprise, identifiée sous teinte verte, est vendue sous condition résolutoire et est évaluée à CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQUANTE EUROS (196 050 €) ;

- CONSTATE que le prix n'est pas assujetti à la TVA ;
- DÉCIDE de l'intégration de deux clauses d'intéressement dans l'acte de vente.

La première clause a pour objet de permettre au Département d'être intéressé en cas de revente par la SOLIDEO à ses sous-acquéreurs (les deux groupements immobiliers désignés lauréats) des charges foncières à un prix supérieur à 30 200 000 € HT. La seconde clause permet au Département d'être intéressé dans le cas d'une obtention ultérieure par les sous-acquéreurs de permis de construire modificatifs qui créerait de la superficie de plancher supplémentaire par rapport au programme initial (93 300 m²).

- AUTORISE M. le président du conseil départemental à régulariser toute servitude nécessaire à l'opération ;
- DÉCIDE la prise en charge par le Département de la moitié des surcoûts éventuels liés à la pyrotechnie ;
- AUTORISE M. le président du conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département l'acte de vente et tous pièces et documents nécessaires à la réalisation de la vente.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,

Vote(s) contre de :

Mme Capanema, M. Laporte

N'ayant pas pris part au vote :

M. Troussel

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité : ✓	Voix contre : 2	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.