Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

**N° 2020-055**

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

## SEANCE DU 10 JUILLET 2020

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 04 Juillet 2020, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, aux Espaces "V" Roger Lefort - Salle Jacques Brel, le 10 Juillet 2020 à 16 heures 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

*Sont présents :* *38*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI, M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, Mme VAUBAN, M. XOSANAVONGSA, Mme PERRON, M. JIAR (pouvoir à Mme ADLANI puis arrivé au point n° 2020-036), Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, M. VALLETON (parti au point n° 2020-050 puis pouvoir à Mme VALLETON), Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M. YANG, Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ (partie au point n° 2020-050 puis pouvoir à Mme VERTÉ), M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL, M. KERAUDREN (parti au point n° 2020-050) puis pouvoir à Mme YOUSSOUF), Mme BEN HADJ KHALIFA, M. SCAGNI, Mme ROLAND, Mme BENHSAINE, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

*Absent ayant donné procuration : 1*

M. FAGUIER qui a donné pouvoir à Mme ROLAND IRIBERRY

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

Mme VERTÉ est désignée pour remplir cette fonction.

*OBJET : AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT*
*Cession de la parcelle BM 57 située 20 rue de l'Aviation.*
*Délibération n° 2020-055*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 qui précisent que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuées par la Commune,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu l'avis émis par France Domaine en date du 10 mai 2019 ci-annexé,
Vu la proposition d'acquisition de Monsieur et Madame DJEDIDEN,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que la Commune souhaite céder la parcelle cadastrée BM 57 située 20 rue de l'Aviation,

Considérant que France Domaine a estimé la valeur vénale de la parcelle BM 57 à 176 000 € (cent soixante-seize mille euros) dans son avis du 10 mai 2019,

Considérant la proposition d'acquisition du 27 février 2020, adressée par Monsieur et Madame DJEDIDEN, pour un montant de 159 000 € (cent cinquante-neuf mille euros) hors frais de notaire,

Considérant que la proposition de Monsieur et Madame DJEDIDEN est en conformité avec la marge légale de négociation de plus ou moins 10 % du prix fixé par France Domaine,

Ayant entendu son Rapporteur,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 39 VOIX POUR

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

DECIDE

Article 1 : D'autoriser la cession de la parcelle BM 57 située 20 rue de l'Aviation à Monsieur et Madame DJEDIDEN.

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à signer l'acte de cession et à signer tout acte y afférent.

Article 3 : De préciser que l'acquisition se fera à l'amiable par acte authentique.

Article 4 : De préciser que les frais relatifs à la vente seront à la charge de l'acquéreur, soit à la charge de Monsieur et Madame DJEDIDEN.

Article 5 : D'inscrire la recette au budget 2020.

Article 6 : De donner pouvoir à Madame le Maire à effet de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 10 Juillet 2020

Le Maire,
Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

MAIRIE DE VILLE (Seine Saint Denis)

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

*DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES*
*DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT*

# *RAPPORT DE PRESENTATION*

*relatif à la délibération n° 2020-055*

## *Conseil Municipal du 10 juillet 2020*

*RAPPORTEUR :* *Madame ADLANI*

*OBJET :* *X - AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT*
4 - Cession de la parcelle BM 57 située 20 rue de l'Aviation.

La Commune de Villepinte possède des terrains qu'elle souhaite vendre dont la parcelle cadastrée BM 57, située 20 rue de l'Aviation.
Cette parcelle était à l'origine un bien vacant sans maître qui a été intégré au domaine privé de la Commune.
D'une contenance de 451 m², elle est située en zone UP du PLU.

L'agence immobilière « Notre Agence », sise 218 boulevard Robert Ballanger à Villepinte a été sollicitée pour mettre en vente différents biens de la Ville dont celui situé au 20 rue de l'Aviation.

Depuis novembre 2015, date de sa mise en vente, l'agence immobilière précitée n'a pas réussi à vendre la parcelle BM 57, compte-tenu de sa faible constructibilité.

Le 10 mai 2019, France Domaine a estimé la valeur vénale de la parcelle BM 57 à un montant de 176 000 euros H.T. Une marge de négociation de plus ou moins 10 % peut légalement être appliquée.

En date du 27 février 2020, Monsieur et Madame DJEDIDEN ont directement adressé, à la Commune, une proposition écrite d'achat à hauteur de 159 000 € (hors frais de notaire), soit un prix inférieur de 10 % au prix fixé par France Domaine.

Compte-tenu de la configuration de la parcelle (10 mètres de large et 46 mètres de profondeur), des restrictions dues au PLU (bande de recul de 3 mètres…), de sa faible constructibilité et de la durée infructueuse de mise en vente ; la proposition formulée par Monsieur et Madame DJEDIDEN pourra être retenue.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Au regard de la proposition du 27 février 2020, il est donc proposé d'autoriser la cession de la parcelle cadastrée BM 57, à Monsieur et Madame DJEDIDEN et, d'autoriser la signature de tout acte permettant ladite cession.

*CONCLUSION*

Il est donc proposé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, de la parcelle cadastrée BM 57 à Monsieur et Madame DJEDIDEN pour un montant de 159 000 € (hors frais de notaire) et, d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
VILLEPINTE

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : BM
Feuille : 000 BM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

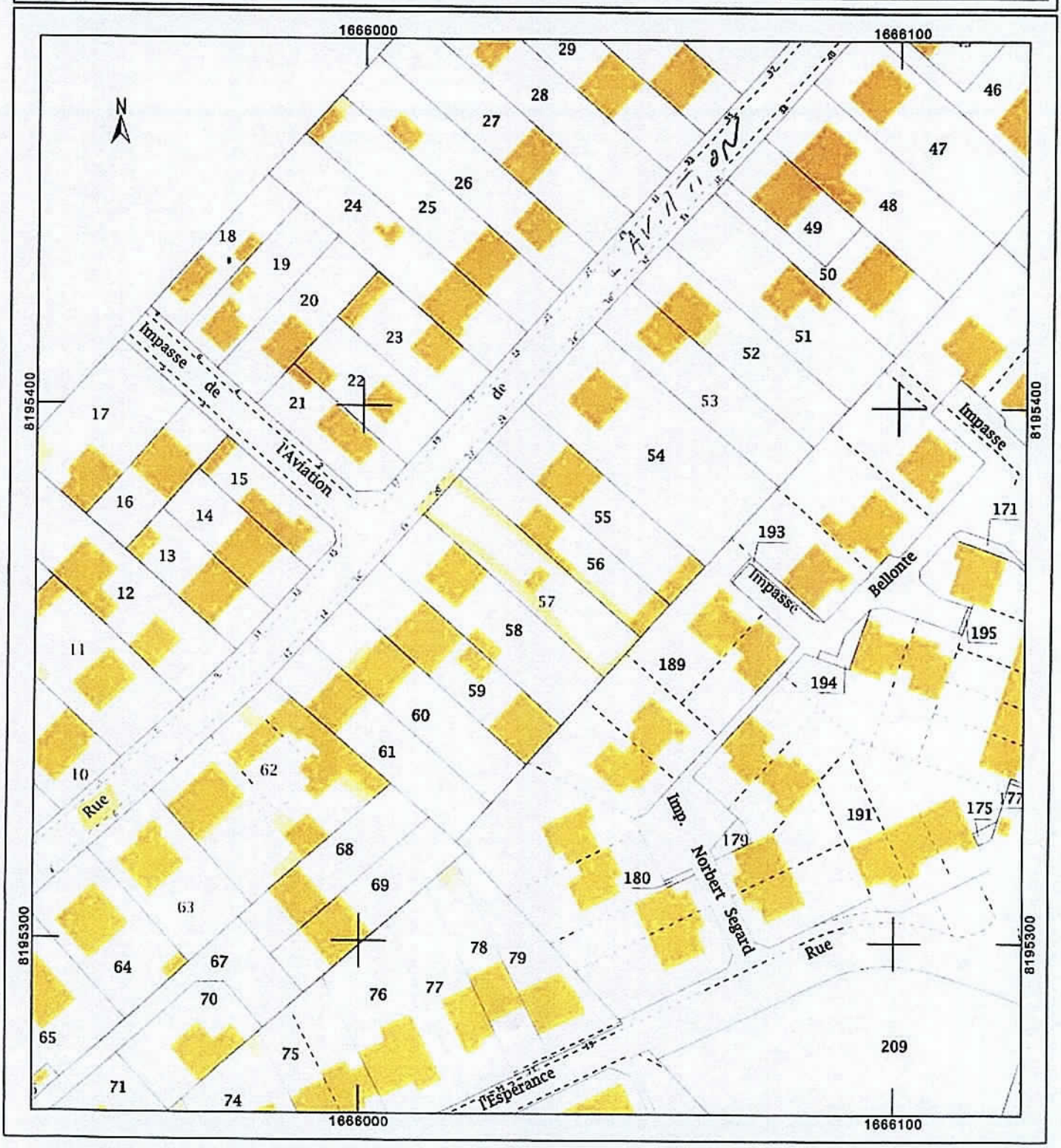
Date d'édition : 01/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 52 29
sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**
**Direction Départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis**
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
13 Esplanade Jean Moulin
93009 BOBIGNY CEDEX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluatrice : Sylvie BLUGEON
Téléphone : 01 49 15 52 09
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : SEI n°2019-078V0982

Le 10/05/2019

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

à

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE VILLEPINTE
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE
93420 VILLEPINTE

# AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN.**

**ADRESSE DU BIEN : 20 RUE DE L'AVIATION - 93420 VILLEPINTE**

**VALEUR VÉNALE : 176 000 € / HT**

## 1 – SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE VILLEPINTE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** **Madame Elodie GOUHIR**

**2 – Date de consultation** : 03/05/2019
**Date de réception** : 03/05/2019
**Date de visite** : sans visite
**Date de constitution du dossier « en état »** : 03/05/2019

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande de réactualisation d'une parcelle dans le cadre de sa cession par la commune.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

RÉFÉRENCES CADASTRALES :

| Section cadastrale | n° | Surface cadastrale (m²) |
|---|---|---|
| BM | 57 | 451 |

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

DESCRIPTIF DU BIEN :

Terrain en longueur d'environ 46 m de long sur 10 m de large, d'une superficie de 451 m².

ENVIRONNEMENT :

Terrain situé dans un rue pavillonnaire, très calme (voie sans issue)

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ :

Commune de Villepinte

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ancienne, antérieur à 2004

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

DOCUMENT D'URBANISME :

PLU approuvé 18 décembre 2017

ZONE DE PLAN :

**zone Up :** La zone Up est une zone urbaine qui couvre le tissu pavillonnaire de la commune et englobe les opérations de lotissements réalisés de la fin du XIXème siècle à nos jours.

De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales non nuisantes pour la vie de quartier.

Elle correspond à un tissu de densité moyenne où dominent des pavillons de deux étages (R+1+C), implantés en retrait des voies. Ce tissu pavillonnaire « classique » est relativement stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement : agrandissement, surélévation, réhabilitation, rénovation, constructions d'annexes ..., doivent être permis dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

☒ **à titre principal** ☐ **à titre de recoupement avec**

La valeur vénale de ce terrain est estimée à **176 000 €.**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

☐ **12 mois** ☒ **18 mois**

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-2020-055-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

## 9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'inspectrice des finances publiques
Sylvie BLUGEON

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*