Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

N° 2020-056

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
093-219300787-20200710-20-056-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
ZAC de la Pépinière et du Stade des Peupliers.
Acquisition de la parcelle BP 42 située 111 boulevard Robert Ballanger (hors périmètre administratif de la ZAC) pour la réalisation de la deuxième partie de la sente piétonne de desserte du groupe scolaire de la Pépinière (emplacement réservé C10).
Délibération n° 2020-056

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2017,
Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 19 octobre 2018,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant le projet d'aménagement de la ZAC de la Pépinière et du stade des Peupliers, et plus précisément l'opération d'espace public de création d'une sente piétonne reliant le groupe scolaire de la Pépinière au boulevard Robert Ballanger,

Considérant que la moitié de ce projet de sente est situé hors périmètre de la ZAC,

Considérant que la Ville doit acquérir une parcelle située hors ZAC pour pouvoir réaliser les travaux,

Considérant que cette parcelle cadastrée BP 42 se situe 111 boulevard Robert Ballanger,

Considérant que cette parcelle est concernée par l'emplacement réservé C10 : inscrit au PLU, approuvé le 18 décembre 2017,

Considérant que l'objectif visé par ce projet d'espace public est d'améliorer la liaison entre le groupe scolaire et le secteur Ballanger,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Considérant que le prix de vente proposé par France Domaine dans son avis du 19 octobre 2018 s'élevait à 450 000 € avec l'ajout d'une indemnité de réemploi de 47 500€ et qu'une actualisation de cet avis sera demandée au moment de la vente,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

11 ABSTENTIONS
28 VOIX POUR

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à acquérir la parcelle BP n° 42, située 111 boulevard Robert Ballanger, constitutive de l'emplacement réservé C10,

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document afférant à ce dossier, tels que acte de vente, constitutions de servitudes, actes rectificatifs et plus généralement tous actes nécessaires ou subséquents.

Article 3 : Que tous les frais, droits et émoluments sont à la charge de la Ville, acquéreur.

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 VILLEPINTE

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-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° 2020-056

Conseil Municipal du 10 Juillet 2020

RAPPORTEUR : *Madame ADLANI*

OBJET : X - *AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT*

5 - ZAC de la Pépinière et du Stade des Peupliers.
Acquisition de la parcelle BP 42 située 111 boulevard Robert Ballanger (hors périmètre administratif de la ZAC) pour la réalisation de la deuxième partie de la sente piétonne de desserte du groupe scolaire de la Pépinière (emplacement réservé C10).

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Pépinière et du stade des Peupliers, et plus précisément du volet espaces publics de l'opération, la création d'une sente piétonne reliant le groupe scolaire de la Pépinière au boulevard Robert Ballanger est prévue. Cette opération se trouve sur sa partie sud hors secteur administratif de la ZAC et doit être réalisée par la Ville. Afin de pouvoir mener à bien cette opération, il est souhaité que la Ville puisse acquérir une parcelle située hors ZAC afin de pouvoir, dans un deuxième temps poursuivre les travaux de prolongement de la sente initiés dans le cadre de la ZAC. Cette parcelle est concernée par l'emplacement réservé C10 inscrit au PLU, approuvé le 18 décembre 2017.
L'objectif visé est de pouvoir améliorer la liaison entre le groupe scolaire et le secteur Ballanger.

Cette parcelle cadastrée BP 42 est située au 111 Boulevard Robert Ballanger et est d'une contenance de 1 196 m². Elle accueille un bâtiment désaffecté (ancien cuisiniste).
Le prix de vente proposé par France Domaine dans son avis du 19 octobre 2018 s'élevait à 450 000 € avec l'ajout d'une indemnité de réemploi de 47 500€. Une actualisation de cet avis sera demandée au moment de la vente.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante :

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à acquérir la parcelle BP n° 42, située 111 boulevard Robert Ballanger, constitutive de l'emplacement réservé C10,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document afférant à ce dossier, tels que promesse de vente, vente, constitutions de servitudes, actes rectificatifs et plus généralement tous actes nécessaires ou subséquents.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-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

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 :

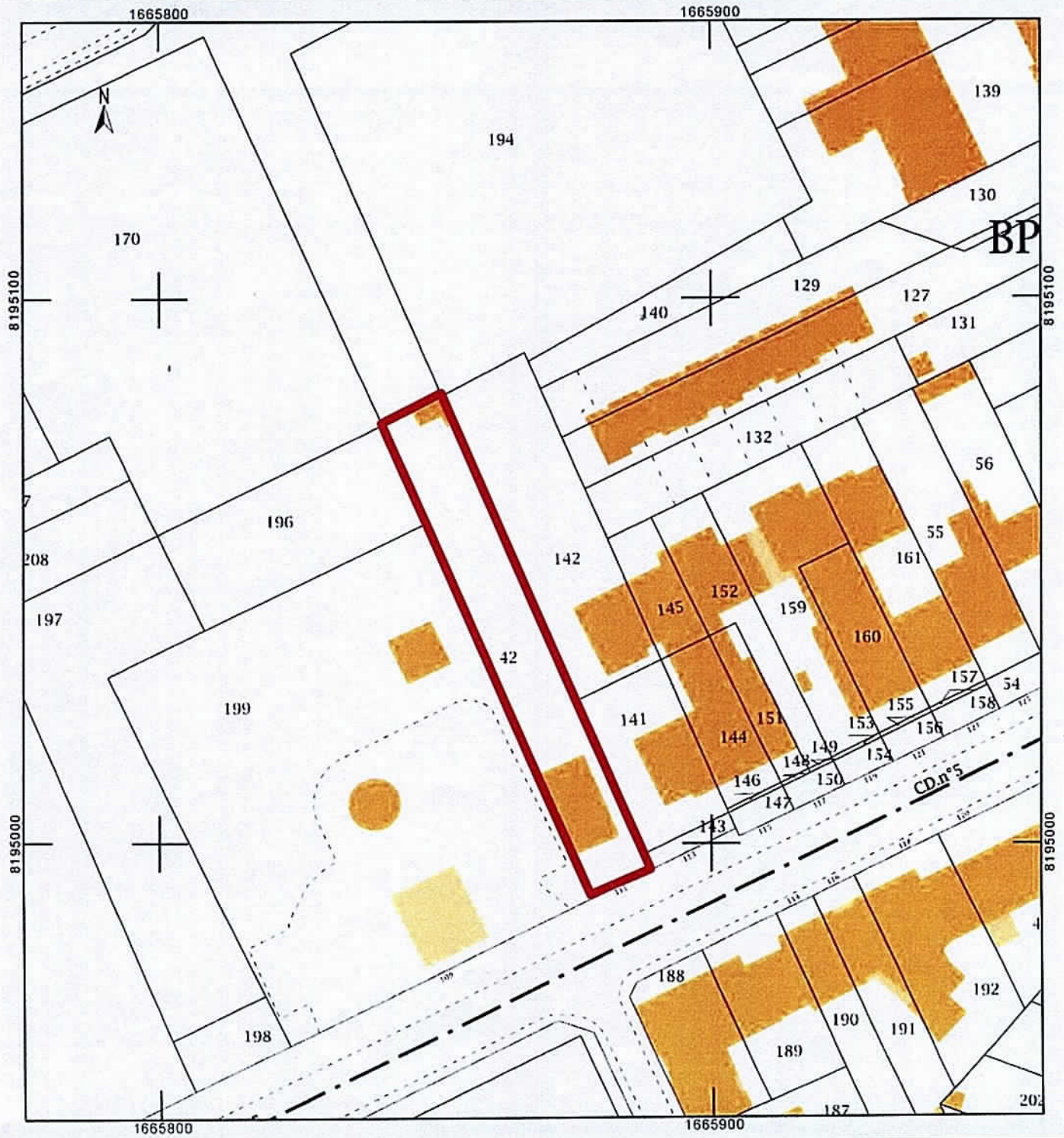
cadastre.gouv.fr

Section : BP
Feuille : 000 BP 01

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

Date d'édition : 23/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

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



Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-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°2018-078V1818

Le 19/10/2018

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 : 111 BOULEVARD ROBERT BALLANGER - 93420 VILLEPINTE

VALEUR VÉNALE : 450 000 € / HT + 47 500 € D'INDEMNITÉS DE REMPLOI

1 – SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE VILLEPINTE

AFFAIRE SUIVIE PAR : **Madame Marie LE MARREC**

2 – Date de consultation : 26/06/2018
Date de réception : 13/09/2018
Date de visite : 12/10/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 12/10/2018

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un terrain dont l'acquisition à l'amiable est envisagée par la commune. Cette parcelle concerne un emplacement réservé, C 10 sur le PLU.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

RÉFÉRENCES CADASTRALES :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale (m²)
BP	42	1 196 m²

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20200710-20-056-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

DESCRIPTIF DU BIEN :

Visite du 12/10/2018 : voir reportage photos joint au dossier.

Terrain plane de forme rectangulaire tout en longueur présentant une façade de 12 m sur le boulevard Ballanger, et d'une profondeur d'environ 96 m sur lequel se trouve un local commercial de 149 m².

Le local commercial est constitué d'un hall de présentation avec vitrine et d'un local de stockage ou atelier à l'arrière. Pour ne plus payer la taxe foncière, le propriétaire a fait faire des travaux pour supprimer le toit. Le local n'est plus étanche et se dégrade.

Pour cette raison, le bâtiment ne sera pas valorisé.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, une sente piétonne de circulation est en cours d'aménagement à l'arrière du terrain.

PROJET :

La ville souhaite acquérir ce bien pour créer un réseau de circulation douce (piétonnier et paysager).

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ :

Mme Teresina MERINI et M Michel MERINI

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ancienne, antérieur à 2004

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

DOCUMENT D'URBANISME :

PLU approuvé 18 décembre 2017

ZONE DE PLAN :

zone Um – Uma et Umb : La zone Um est une zone urbaine en mutation correspondant à l'axe du boulevard Robert Ballanger et à ses abords, au quartier élargi de la gare du Vert Galant, aux axes des avenues Emile Dambel et de la République, aux alentours de la Mairie. Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,...).

La zone Uma se situe le long du côté nord du boulevard Robert Ballanger à partir du n°111 jusqu'à l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.

La zone Umb se trouve sur le côté sud du boulevard Robert Ballanger entre la limite communale et l'avenue Emile Dambel, le long de l'avenue Emile Dambel jusqu'à la rue du Vert Galant, autour de la gare du Vert Galant, ainsi qu'au nord et au sud du centre ancien dans le secteur de la mairie.

Zone Auv : La zone AUv est une zone à urbaniser en écoquartier sous forme d'une réflexion d'aménagement d'ensemble ; elle correspond au site dit de la « Pépinière » en limite de l'hôpital au sud de l'A104. De vocation mixte, sa destination principale reste l'habitat, mais elle pourra accueillir tous les équipements nécessaires et compatibles avec la vie de quartier. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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
093-219300787-20200710-20-056-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

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 estimé à **:**

	Surface	Valeur au m² retenue	Valeur totale arrondie
Terrain	1 196 m²	376 €	450 000 €
Indemnités de remploi dans le cadre d'un emplacement réservé			47 500 €
TOTAL			**497 500 €**

8 – Durée de validité

☐ **12 mois** ☒ **18 mois**

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.