Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

N° 2022-020

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 12 FEVRIER 2022

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 04 février 2022, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, à l'Hôtel de Ville - Salle des Mariages, le 12 février à 09 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : 32

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI (partie au point n° 2022-028 puis pouvoir à M. MARAN), M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, M. XOSANAVONGSA, Mme PERRON, M. JIAR, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M . YANG, Mme OUARET, Mme ANCHARUZ, M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL (arrivée au point n° 2022-002), Mme BEN HADJ KAHLIFA, M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND (partie au point n° 2022-023 puis pouvoir à M. CHIROUSE).

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.

Absents ayant donné procuration : 6

Mme VAUBAN	qui a donné pouvoir à Mme PERRON
M. VALLETON	qui a donné pouvoir à Mme le Maire
M. POURPOINT	qui a donné pouvoir à M. BEAUDEAU
M. LE NEINDRE	qui a donné pouvoir à Mme LE MOIL
M. KERAUDREN	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL
M. FAGUIER	qui a donné pouvoir à Mme ROLAND

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Absents : 1

Mme BENHSAINE

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.

M. BEAUDEAU est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
Cession d'un local d'activité situé 42 Avenue Pierre Bérégovoy/angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte
Délibération n° 2022-020

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2141-1 et L.2241-1,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le plan parcellaire ci-annexé,
Vu l'avis du service du Domaine du 12 janvier 2021,
Vu la proposition d'acquisition de Madame Mélissa AMORIM et de son conjoint, Monsieur Brice PELLERIN, en date du 25 janvier 2022,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que, la Commune est propriétaire d'un local d'activité situé au 42 Avenue Pierre Bérégovoy/angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte, (anciennement « L'Agence de la Place Centrale »),

Considérant que ce local d'activité (lot n° 3-Bâtiment A), d'une superficie d'environ 21,28 m², acquis par la Commune dans le cadre d'une préemption, était inoccupé depuis plusieurs mois suite au décès du propriétaire,

Considérant que, dans le cadre de la préemption, le service du Domaine a estimé la valeur vénale (hors honoraires) de ce local, à la somme de 43 000 (avec une marge de négociation de plus ou moins 10%), dans son avis du 12 janvier 2021,

Considérant que, la préemption est intervenue au prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, soit à hauteur de 45 000 €,

Considérant que, par cette acquisition, l'objectif de la Commune était de pouvoir maitriser le développement économique sur le secteur, en ayant le choix du nouveau commerçant/commerce à implanter, dans ce local, en lieu et place de l'ancien,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Considérant que, par courrier en date du 25 janvier 2022, Madame Mélissa AMORIM et son conjoint, Monsieur Brice PELLERIN, ont fait une offre écrite d'acquisition du local d'activité précité, à hauteur de 45 000 €, afin d'y établir leur agence immobilière « La Plume Immobilière »,

Considérant que, l'avis rendu par le service du Domaine le 12 janvier 2021, estimant la valeur vénale (hors honoraires) du local d'activité précité, à hauteur de 43 000 €, est toujours valable (18 mois à compter de sa date d'émission),

Considérant qu'après analyse de l'offre écrite qui lui avait été faite, la Commune souhaite l'accepter en l'état, sous réserve de l'accord du Conseil Municipal,

Considérant que, pour permettre à la Commune de réaliser la cession au profit de Madame AMORIM et de Monsieur PELLERIN, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser la cession du local d'activité précité, d'une superficie d'environ 21,28 m², et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession de la parcelle précitée,

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 31 janvier 2022,
Avis du Bureau Municipal du 02 février 2022,

Ayant entendu son Rapporteur, Monsieur JIAR,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 1 NON PARTICIPATION AU VOTE
PAR 30 VOIX POUR
PAR 7 VOIX CONTRE

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, du local d'activité, d'une superficie d'environ 21,28 m², situé, au 42 Avenue Pierre Bérégovoy/angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte, et d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession au profit de Madame Mélissa AMORIM et de Monsieur Brice PELLERIN, pour un montant de 45 000 €, hors frais de Notaire à la charge de l'acquéreur.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à signer tous les documents afférant à ce dossier de cession et actes nécessaires ou subséquents.

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 12 février 2022

Le Maire,
1ère Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement
du Territoire Paris Terres d'Envol

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Relatif à la délibération n° 2022-020

Conseil Municipal du 12 février 2022

RAPPORTEUR : *Monsieur JIAR*

OBJET : XI - AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
4 - Cession d'un local d'activité situé 42 Avenue Pierre Bérégovoy/ angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte.

La Commune est propriétaire d'un local d'activité situé au 42 Avenue Pierre Bérégovoy/angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte, (anciennement « L'Agence de la Place Centrale »).

Ce local d'activité (lot n° 3-Bâtiment A), d'une superficie d'environ 21,28 m², acquis par la Commune dans le cadre d'une préemption, était inoccupé depuis plusieurs mois suite au décès du propriétaire.

Dans le cadre de cette préemption, le service du Domaine a estimé la valeur vénale (hors honoraires) de ce local, à la somme de 43 000 € (avec une marge de négociation de plus ou moins 10 %), dans son avis du 12 janvier 2021.

La préemption est intervenue au prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, soit à hauteur de 45 000 €.

Par cette acquisition, l'objectif de la Commune était de pouvoir maitriser le développement économique sur le secteur, en ayant le choix du nouveau commerçant/commerce à implanter, dans ce local, en lieu et place de l'ancien.

Par courrier en date du 25 janvier 2022, Madame Mélissa AMORIM et son conjoint, Monsieur Brice PELLERIN, ont fait une offre écrite d'acquisition du local d'activité précité, à hauteur de 45 000 €, afin d'y établir leur agence immobilière « La Plume Immobilière ».

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

L'avis rendu par le service du Domaine le 12 janvier 2021, estimant la valeur vénale (hors honoraires) du local d'activité précité, à hauteur de 43 000 €, est toujours valable (18 mois à compter de sa date d'émission).

Après avoir analysé l'offre d'achat écrite qui lui avait été faite, la Commune souhaite l'accepter en l'état, sous réserve de l'accord du Conseil Municipal.

Dès lors, pour permettre à la Commune de réaliser la cession au profit de Madame AMORIM et de Monsieur PELLERIN, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser la cession du local d'activité précité, d'une superficie d'environ 21,28 m², et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession de la parcelle précitée.

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, d'un local d'activité, d'environ 21,28 m² et situé, au 42 Avenue Pierre Bérégovoy/angle Place Pierre Bérégovoy à Villepinte, pour le montant proposé, soit 45 000 € et d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession.

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 31 janvier 2022.
Avis du Bureau Municipal du 02 février 2022.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
VILLEPINTE

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

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

Date d'édition : 23/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

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

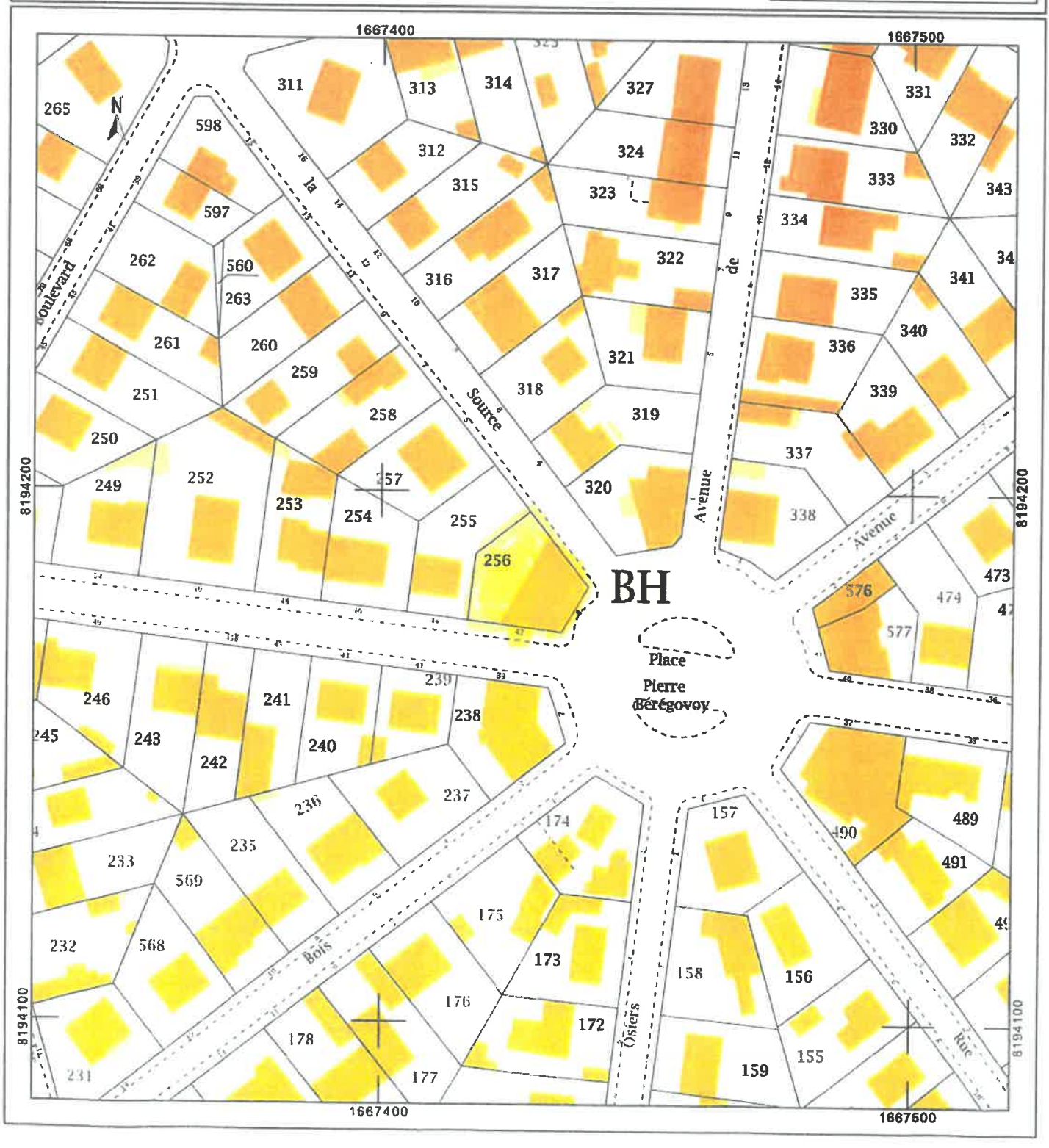
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Pôle d'Évaluation Domaniale

13 esplanade Jean Moulin

93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 49 15 52 04
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 49 15 52 09
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3213864

Réf. LIDO : 2020-078V2248

Le 12/01/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques

à

Madame 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 :	Local commercial
Adresse du bien :	42 avenue Pierre Bérégovoy 93420 VILLEPINTE
Valeur vénale :	43 000 €/ht

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Villepinte

Affaire suivie par : Mme Aurélia ACKERMANN

2 – DATE

Consultation : 23/12/2020

Réception : 23/12/2020

Visite : sans visite – crise sanitaire COVID 19

Dossier en état : 11/01/2021 date de réception des photos envoyées par la consultante.

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un local commercial, dont l'acquisition est envisagée par préemption par la commune, suite à une déclaration d'intention d'aliéner souscrite pour 45 000 €.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelle BH n° 256 de 340 m².

Descriptif du bien :
Le local de 21,28 m² (surface indiquée sur la DIA), identifié comme le lot n° 3, est situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment en R + 1, situé à l'angle de l'avenue P Bérégovoy et de la place P Bérégovoy.

D'après les photos et le descriptif envoyé par courriel par la consultante, le bien comprend un local commercial divisé en 3 espaces séparés par une cloison et une pièce comprenant un WC et un lave-mains.

Ce bien est en état médiocre et l'extérieur présente de nombreuses fissures.

Reportage photos joint au dossier.

Environnement : Au centre d'un quartier pavillonnaire, non loin de la gare, sur un rond regroupant différents commerces de proximités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumée : Mme Murielle BOUAZIZ

Origine de propriété : Inconnue, non trouvée.

Situation d'occupation : Estimée en valeur libre.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 18 décembre 2017.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-020-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – 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**

Le bien est estimé à **43 000 €.**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Sylvie BLUGEON
Inspectrice des Finances publiques

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.