Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

N° 2022-091

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 25 JUIN 2022

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 17 juin 2022, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, à l'Hôtel de Ville - Salle des Mariages, le 25 Juin à 9 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : *29*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI, M. MARAN, Mme VERTÉ, M. JIAR, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, M. YANG, Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ, M. GALIN (arrivé au point n° 2022-069), Mme YOUSSOUF (arrivée au point n° 2022-068), M. LAURENT, Mme RIGAL, M. SCAGNI, Mme ROLAND, Mme BENHSAINE (arrivée au point n° 2022-071), 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 : *10*

M. KHUL	qui a donné pouvoir à M. BEAUDEAU
Mme VAUBAN	qui a donné pouvoir à M. DELAMADE
M. XOSANAVONGSA	qui a donné pouvoir à Mme VERTÉ
Mme PERRON	qui a donné pouvoir à M. POURPOINT
M. VALLETON	qui a donné pouvoir à Mme le Maire
Mme KHUL	qui a donné pouvoir à Mme TEIXEIRA

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

M. KERAUDREN	qui a donné pouvoir à M. RIGAL
Mme BEN HADJ KHALIFA	qui a donné pouvoir à Mme YOUSSOUF
M. FAGUIER	qui a donné pouvoir à Mme ROLAND
Mme PHILIPPON-VERMOND	qui a donné pouvoir à Mme CHIROUSE

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 : URBANISME - AMENAGEMENT - HABITAT
Cession des parcelles, des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) cadastrés AT 224 à AT 231, AT 234 à AT 235 et AT 279, situés 2 impasse Montconseil, 20-22 rue de Paris, et 6-20 Place de la Mairie.
Délibération n° 2022-091

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 la délibération n° 2022-090 du 25 juin 2022 ayant décidé du principe de déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée AT 227, sise 8 Place de la Mairie à Villepinte supportant le Centre de Protection Maternelle Infantile (PMI) utilisé par le Conseil Départemental,
Vu l'avis des services du Domaine du 14 février 2022,
Vu la proposition d'acquisition de la société SEPIMO en date du 18 mars 2022,
Vu le courrier d'acceptation de la proposition formulée par la société SEPIMO (sous réserve de la validation par le conseil municipal) et adressé par la Commune de Villepinte en date du 21 mars 2022,
Vu le courrier adressé à l'EPFIF par la Commune de Villepinte le 19 avril 2022,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que la Commune de Villepinte est propriétaire de huit des treize parcelles composant l'ilot dit du « Vieux Pays », sises 2 Impasse Montconseil, 6-20 Place de la Mairie, 20-22 rue de Paris, cadastrées AT 224 à AT 227, AT 230 à AT 231, AT 235 et AT 279. Ces huit parcelles d'une superficie totale d'environ 2 582 m², sont identifiées en zone Umb au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur, zone de renouvellement urbain située face à l'Hôtel de Ville et au Sanatorium,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Considérant que la Commune de Villepinte a signé, le 1er juillet 2011, une convention avec l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF), afin d'être accompagnée dans le cadre de la maîtrise du foncier de l'ilot dit du « Vieux Pays »,

Considérant que cette convention d'intervention foncière a été renouvelée par avenants successifs dont le dernier a été signé le 10 décembre 2021,

Considérant que la Commune de Villepinte est également copropriétaire de lots et de droits indivis sur passages communs, avec l'EPFIF, de quatre parcelles sises 10-14 Place de la Mairie (AT 228 et AT 229) et 6 Place de la Mairie (AT 233 et AT 234), d'une superficie totale d'environ 1 024 m²,

Considérant que dans le cadre d'un réaménagement de l'îlot dit du « Vieux Pays », la Commune de Villepinte envisage de céder les huit parcelles dont elle est propriétaire, les droits indivis sur passages communs et les lots en copropriété (avec l'EPFIF) des quatre autres parcelles précitées,

Considérant que lors de sa séance du 25 juin 2002, il a été proposé au Conseil Municipal de décider du principe de déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée AT 227, sise 8 Place de la Mairie à Villepinte supportant actuellement le Centre de Protection Maternelle Infantile (PMI) devant être relocalisé,

Considérant que par courrier en date du 18 mars 2022, la société SEPIMO a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 3 500 000 € net vendeur, portant sur la totalité des parcelles composant l'ilot dit du « Vieux Pays », pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant 79 logements en accession au maximum, des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et au moins 170 places de parkings en sous-sol,

Considérant que, le prix de cession revenant à la Commune sera la résultante du prix de cession global (3 500 000,00 €) diminué du prix de cession revenant à l'EPFIF (soit la somme prévisionnelle de 2 184 000,00 € pour une cession au 31 mars 2023) soit un prix prévisionnel pour la Commune de 1 316 000,00 € qui sera réajusté au jour de la cession en fonction des frais de portage par l'EPFIF,

Considérant que, par ce même courrier, la société SEPIMO s'est également engagée à prendre à sa charge les dépenses liées à la démolition et à insérer dans leurs marchés de travaux une disposition obligeant les entrepreneurs à fournir un certain nombre d'heures de travail en vue de l'insertion professionnelle des Villepintois,

Considérant que, le 14 février 2022, les services du Domaine (DNID) ont estimé la valeur totale des 13 parcelles constituant l'assiette foncière du projet global (dont celles appartenant à l'EPFIF), à hauteur de 2 430 000 € hors taxes, sur la base d'une ébauche de projet,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Considérant que, par courrier en date du 21 mars 2022, la Commune de Villepinte a accepté l'offre d'achat formulée par la société SEPIMO, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune pour un montant de 3 500 000 € net vendeur, se fasse au profit de la société SEPIMO (ou toute autre société appartenant au groupe SEPIMO qui se serait substituée),

Considérant que, par courrier en date du 19 avril 2022, la Commune de Villepinte a informé l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, de la désignation de la société SEPIMO comme promoteur dans le cadre du projet d'aménagement de l'ilot dit du « Vieux Pays ».

Considérant que la vente du foncier se fera par le biais de deux promesses de ventes concomitantes signées, d'une part, entre la Commune de Villepinte et la société SEPIMO et, d'autre part, entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et la société SEPIMO. Etant précisé que la promesse de vente au profit de la Commune de Villepinte sera établie sous les conditions suspensives que Madame le Maire avisera, et que le prix de cession sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente,

Considérant que pour permettre à la Commune de procéder à la cession des parcelles, des droits indivis sur passages communs et des lots de copropriété (avec l'EPFIF) précités, au profit de la société SEPIMO, il appartient au Conseil Municipal de valider l'offre d'acquisition globale formulée par la société SEPIMO, et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession des huit parcelles dont la Commune de Villepinte est propriétaire, cadastrées AT 224 à AT 227, AT 230 à AT 231, AT 235 et AT 279, situées 2 Impasse Montconseil, 6-20 Place de la Mairie, 20-22 rue de Paris et, à la cession des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) de quatre parcelles situées aux 10-14 Place de la Mairie (cadastrée AT 228) et 6 Place de la Mairie (cadastrée AT 234),

Après avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 10 juin 2022,
Après avis du Bureau Municipal du 15 juin 2022,

Ayant entendu son Rapporteur, Madame ADLANI,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 3 ABSTENTIONS
PAR 28 VOIX POUR
PAR 8 VOIX CONTRE

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des huit parcelles cadastrées AT 224 à AT 227, AT 230 à AT 231, AT 235 et AT 279, des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) des quatre parcelles sises 10-14 Place de la Mairie (cadastrées AT 228 et AT 229) et 6 Place de la Mairie (cadastrées AT 233 et AT 234), au profit de la société SEPIMO (ou toute autre société appartenant au groupe SEPIMO qui se serait substituée) pour le montant global proposé pour la totalité des 13 parcelles, soit 3 500 000 € net vendeur (trois millions cinq cent mille euros) soit pour la Commune un prix prévisionnel de 1 316 000,00 € qui sera réajusté en fonction du prix de cession par l'EPFIF, en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comprenant 79 logements en accession au maximum, des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et des parkings en sous-sol.

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à signer tout avant contrat de vente, l'acte de vente et 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 25 juin 2022

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

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

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° 2022-091

Conseil Municipal du 25 juin 2022

RAPPORTEUR : Madame ADLANI

OBJET : XIII - URBANISME - AMENAGEMENT - HABITAT

3 - Cession des parcelles, des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) cadastrés AT 224 à AT 231, AT 234 à AT 235 et AT 279, situés 2 Impasse Montconseil, 20-22 rue de Paris, et 6-20 Place de la Mairie.

Dans le cadre du développement de son centre-ville, la Commune de Villepinte souhaite aménager le quartier «Vieux Pays», aujourd'hui sans identité propre, afin de créer une nouvelle polarité urbaine et centrale, porteuse de « vie » et « d'animation » autour de la Mairie.

L'opération d'aménagement du Vieux Pays vise à requalifier le Centre ancien de Villepinte d'un point de vue urbain et architectural, et à redéfinir un tissu commercial aujourd'hui quasi inexistant sur ce secteur.

La future opération va se situer sur un îlot actuellement composé de bâtiments vétustes et dégradés, sur un parcellaire morcelé. La maîtrise foncière de l'îlot est achevée.

La Commune de Villepinte est propriétaire de huit des treize parcelles composant l'ilot dit du « Vieux Pays », sises 2 Impasse Montconseil, 6-20 Place de la Mairie, 20-22 rue de Paris, cadastrées AT 224 à AT 227, AT 230 à AT 231, AT 235 et AT 279. Ces huit parcelles situées face à l'Hôtel de Ville et à l'ancien Sanatorium, d'une superficie totale d'environ 2 582 m², sont identifiées en zone Umb au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur, zone de renouvellement urbain.

La Commune de Villepinte a signé, le 1er juillet 2011, une convention avec l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF), afin d'être accompagnée dans le cadre de la maîtrise du foncier de l'ilot dit du « Vieux Pays ».

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Cette convention d'intervention foncière a été renouvelée par avenants successifs dont le dernier a été signé le 10 décembre 2021.

La Commune de Villepinte est également copropriétaire de lots et de droits indivis sur passages communs, avec l'EPFIF, de quatre parcelles sises 10-14 Place de la Mairie (AT 228 et AT 229) et 6 Place de la Mairie (AT 233 et AT 234), d'une superficie totale d'environ 1 024 m².

L'Etablissement Public Foncier Ile-de-France est, en outre, propriétaire de la parcelle sise 8 Place de la Mairie (AT 232) d'une superficie d'environ 372 m².

Dans le cadre d'un réaménagement de cet îlot, la Commune de Villepinte envisage de céder les huit parcelles dont elle est propriétaire, et les lots en copropriété et droits indivis sur passages communs (avec l'EPFIF) des quatre autres parcelles précitées. Cette cession se fera concomitamment à la cession par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France des parcelles lui appartenant.

Par délibération n° 2022-090, il est proposé au Conseil Municipal, dans sa séance du 25 juin 2002, de décider du principe de déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée AT 227, sise 8 Place de la Mairie à Villepinte supportant actuellement le Centre de Protection Maternelle Infantile (PMI) utilisé par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis, lequel doit être relocalisé dans la Commune.

Par courrier en date du 18 mars 2022, la société SEPIMO a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 3 500 000 € net vendeur (trois million cinq cent mille euros), portant sur la totalité des parcelles composant l'îlot dit du « Vieux Pays », pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant 79 logements en accession au maximum, des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et au moins 170 places de parkings en sous-sol.

Le prix de cession revenant à la Commune sera la résultante du prix de cession global (3 500 000,00 €) diminué du prix de cession revenant à l'EPFIF (soit la somme prévisionnelle de 2 184 000,00 € pour une cession au 31 mars 2023) soit un prix prévisionnel pour la Commune de 1 316 000,00 € qui sera réajusté au jour de la cession en fonction des frais de portage par l'EPFIF.

Par ce même courrier, la société SEPIMO s'est également engagée à prendre à sa charge les dépenses liées à la démolition et à insérer dans ses marchés de travaux une disposition obligeant les entrepreneurs à fournir un certain nombre d'heures de travail en vue de l'insertion professionnelle des Villepintois.

A cet effet, la Commune de Villepinte a saisi les services du Domaine (DNID) afin d'évaluer la valeur vénale des 13 parcelles constituant l'assiette foncière du projet global. Le 14 février 2022, les services du Domaine ont estimé la valeur desdites parcelles (dont celles appartenant à l'EPFIF) à hauteur de 2 430 000 € hors taxes (deux millions quatre cent trente mille euros).

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Par courrier en date du 21 mars 2022, la Commune de Villepinte a accepté l'offre d'achat formulée par la société SEPIMO, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que, la vente par la Commune et par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, de la totalité des parcelles composant l'ilot dit du « Vieux Pays », pour un montant global de 3 500 000 € net vendeur (trois millions cinq cent mille euros), se fasse au profit de la société SEPIMO (ou toute autre société appartenant au groupe SEPIMO qui se serait substituée) .

Par courrier en date du 19 avril 2022, la Commune de Villepinte a informé l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, de la désignation de la société SEPIMO comme promoteur dans le cadre du projet d'aménagement de l'ilot dit du « Vieux Pays ».

La vente du foncier se fera par le biais de deux promesses de ventes concomitantes signées, d'une part, entre la Commune de Villepinte et la société SEPIMO et, d'autre part, entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et la société SEPIMO. Etant précisé que la promesse de vente au profit de la Commune de Villepinte sera établie sous les conditions suspensives que Madame le Maire avisera, et que le prix de cession sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Dès lors, pour permettre à la Commune de réaliser la cession des parcelles dont elle est propriétaire, des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) au profit de la société SEPIMO, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser la cession des huit parcelles, des droits indivis sur passages communs et des lots en copropriété (avec l'EPFIF) des quatre autres parcelles précitées et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession de ces parcelles et de ces lots en copropriété (avec l'EPFIF) des deux autres parcelles.

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des huit parcelles dont la Commune de Villepinte est propriétaire, situées 2 Impasse Montconseil, 20-22 rue de Paris, et 6-20 Place de la Mairie, cadastrées AT 224 à AT 227, AT 230 à AT 231, AT 235 et AT 279 et des droits indivis sur passages communs et lots en copropriété (avec l'EPFIF) des quatre parcelles situées 6 et 10-14 Place de la Mairie, cadastrées AT 228, AT 229, AT 233, AT 234, au profit de la société SEPIMO (ou toute autre société

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

appartenant au groupe SEPIMO qui se serait substituée), pour le montant global proposé pour la totalité des 13 parcelles, soit 3 500 000 € net vendeur (trois millions cinq cent mille euros), soit pour la Commune un prix prévisionnel de 1 316 000,00 € qui sera réajusté en fonction du prix de cession par l'EPFIF, 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 10 juin 2022,
Avis du Bureau Municipal du 15 juin 2022.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
VILLEPINTE

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

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

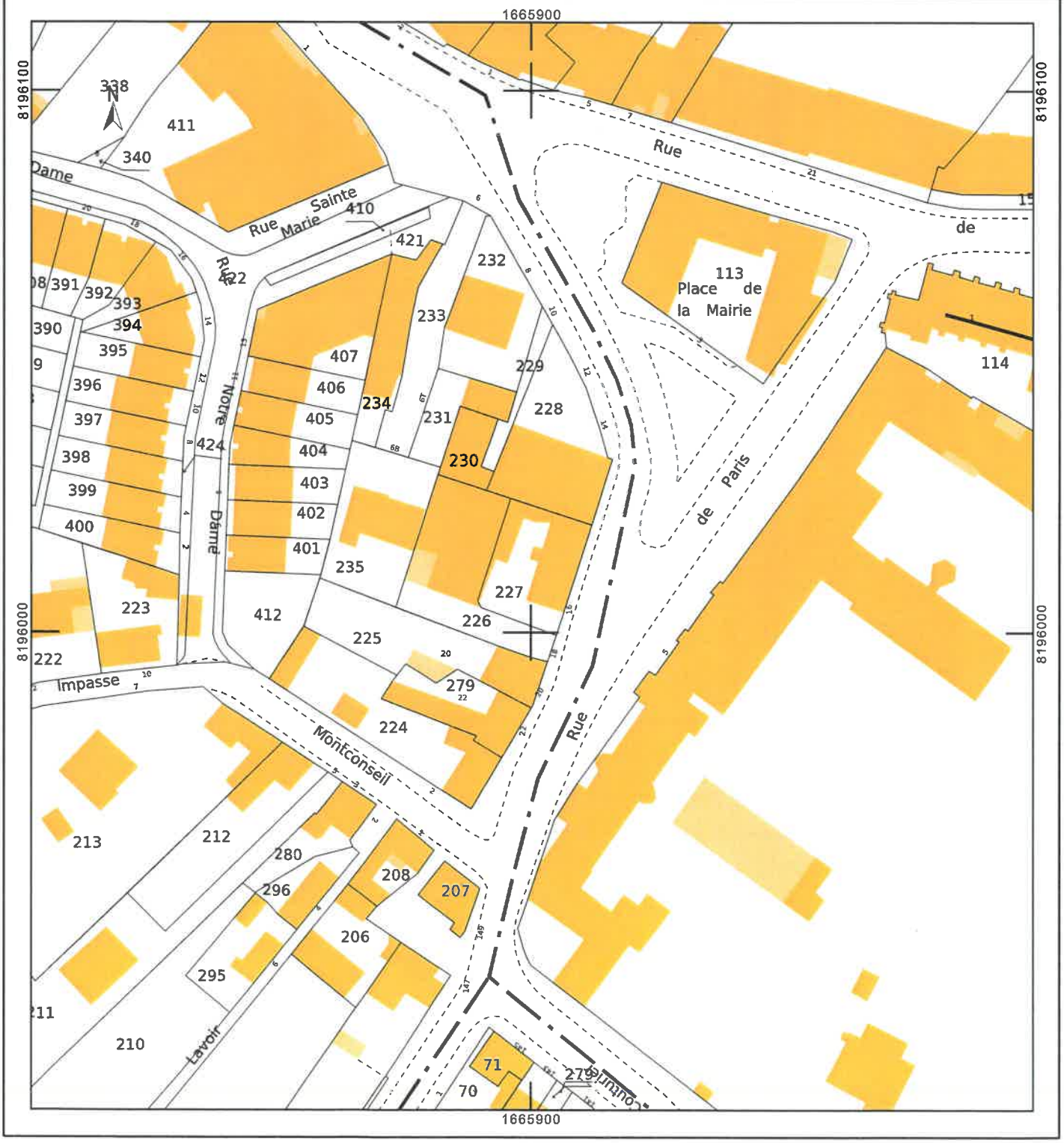
Date d'édition : 01/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

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
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Le 14/02/2022

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

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 rue Hector Berlioz

93009 BOBIGNY CEDEX
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7470626

Réf. LIDO : 2022-93078-05501

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'H_TEL DE VILLE
93420 VILLEPINTE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain – Droits à construire
Adresse du bien :	6 – 20 place de la Mairie / 20 rue de Paris / 2 impasse Montconseil 93420 VILLEPINTE
Valeur vénale :	2 430 000 €/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
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Villepinte

Affaire suivie par : Mme Aurélia ACKERMANN

2 – DATE

Consultation : 24/01/2022

Réception : 24/01/2022

Visite : sans visite

Dossier en état : 26/01/2022 date de réception de l'information concernant les logements en accession.

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

Demande d'estimation de la valeur vénale de quatorze parcelles appartenant à la commune de Villepinte, dans le cadre d'un projet d'édification d'un ensemble immobilier comprenant 70 à 80 logements d'accession libre, des commerces et des bureaux pour une SDP totale d'environ 6 350 m² et de 200 places de parkings.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale (m²)	Propriétaire	Date d'acquisition
AT	207	73	ASS Aide à Domicile	inconnue
AT	224	499	Commune de Villepinte	inconnue
AT	225	449	Commune de Villepinte	inconnue
AT	226	435	Commune de Villepinte	inconnue
AT	227	325	Commune de Villepinte	inconnue
AT	228	473	Copropriétaires de l'immeulbe 12-14 rue de Paris : Commune - EPFIF	inconnue
AT	229	65	Commune de Villepinte	06/06/2006
AT	230	95	Commune de Villepinte	06/06/2006
AT	231	158	Commune de Villepinte	15/04/2010
AT	232	372	EPFIF	28/02/2019
AT	233	254	EPFIF	28/02/2019
AT	234	232	Copropriétaires du 6 place de Mairie : Commune - EPFIF	inconnue
AT	235	400	Commune de Villepinte	inconnue
AT	279	221	Commune de Villepinte	02/12/2008
Total		4 051		

DESCRIPTIF DU BIEN :

Unité foncière de 4 051 m² présentant une façade d'environ 100 mètres sur la rue de Parie/ place de la Mairie, et à l'angle de l'impasse Montconseil sur environ 45 mètres. La parcelle AT 207 se trouve de l'autre côté de l'impasse.

PROJET :

Le projet de construction d'un ensemble immobilier est constitué de :

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

- 70 à 80 logements en accession libre en R + 3 + combles pour une SDP d'environ 5 100 m².
- commerce pour une SDP de 800 m².
- Bureaux pour une SDP de 450 m².
- 200 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol.

Projet global			
Unité foncière	4 051 m²	Parcelles AT 207, AT 224 à 235, et AT 279	
SDP totale	6 350 m²	5 100 m²	70 à 80 logements en accession
		800 m²	commerces
		450 m²	bureaux

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés et origine de propriété :

Voir tableau ci-dessus.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 18 décembre 2017

Zone 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.

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**

La valeur en droits à construire, suivant la constructibilité proposée est pour les logements en accession, est de **2 430 000 €.**

L'opération d'ensemble suppose l'acquisition par la commune de l'ensemble des terrains.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-091-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

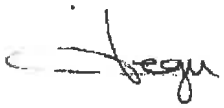
18 mois

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,



Cynthia JEGU

L'Inspectrice principale des Finances publiques
Responsable du pôle d'évaluation domaniale de la Seine-Saint-Denis

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.