Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-096-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

N° 2022-096

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
093-219300787-20220625-2022-096-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 de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger/angle de l'avenue Nollet.
Délibération n° 2022-096

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° 2022-095 constatant la désaffectation et le déclassement de la parcelle cadastrée BK 647, (anciennement CCMV) en date du 25 juin 2022,
Vu l'avis des services du Domaine (DNID) du 19 avril 2022,
Vu la proposition d'acquisition de la société EDOUARD DENIS en date du 20 mai 2022,
Vu le courrier d'acceptation de la proposition formulée par la société EDOUARD DENIS (sous réserve de la validation par le conseil municipal) et adressé par la Commune de Villepinte en date du 31 mai 2022,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que la Commune de Villepinte est propriétaire de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger, angle de l'avenue Nollet. Cette parcelle d'une superficie totale d'environ 524 m² est identifiée en zone Umb au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur,

Considérant que dans le cadre d'un réaménagement de cet angle de rue, anciennement occupé par le CCMV, la Commune de Villepinte envisage de céder la parcelle précitée en vue de la construction d'un ensemble immobilier mixte sur les parcelles cadastrées BK 645 à BK 648, comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée,

Considérant que le 27 mai 2022, un constat de désaffectation des biens présents sur la parcelle bâtie précitée a été établi par la Police Municipale,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-096-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Considérant que lors de sa séance du 25 juin 2022, il a été proposé au Conseil Municipal de constater la désaffectation du domaine public de la parcelle BK 647, son déclassement et son intégration au domaine privé communal,

Considérant que par courrier en date du 20 mai 2022, la société EDOUARD DENIS, a fait une offre d'acquisition à hauteur de 520 000 € net vendeur pour la construction d'un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées BK 645 à BK 648, comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée,

Considérant que par ce même courrier, la société EDOUARD DENIS s'est également engagée à prendre à sa charge les dépenses liées à la démolition,

Considérant que le 19 avril 2022, les services du Domaine (DNID) ont estimé la valeur vénale de la parcelle BK 647 à la somme de 490 000 € HT (quatre cent quatre-vingt-dix mille euros), sur la base d'une ébauche de projet,

Considérant que par courrier en date du 31 mai 2022, la Commune de Villepinte a accepté l'offre d'achat formulée par la société EDOUARD DENIS, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune pour un montant de de 520 000 € net vendeur pour la construction, se fasse au profit de la société EDOUARD (ou toute société appartenant au groupe EDOUARD DENIS se substituant),

Considérant que la vente du foncier se fera par le biais d'une promesse unilatérale de vente,

Considérant que pour permettre à la Commune de Villepinte de procéder à la cession de la parcelle précitée, au profit de la société EDOUARD DENIS, il appartient au Conseil Municipal de valider l'offre formulée par la société EDOUARD DENIS et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger/angle de l'avenue Nollet,

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
093-219300787-20220625-2022-096-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, de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger/angle de l'avenue Nollet, au profit de la société EDOUARD DENIS (ou toute société appartenant au groupe EDOUARD DENIS se substituant), pour un montant de 520 000 € net vendeur en vue de la réalisation d'un projet de construction sur les parcelles cadastrées BK 645 à BK 648, comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée.

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 25 juin 2022

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

MAIRIE DE VILLEPINTE (Seine-Saint-Denis)

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-096-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° 2022-096

Conseil Municipal du 25 juin 2022

RAPPORTEUR : Madame ADLANI

OBJET : XIII - URBANISME - AMENAGEMENT - HABITAT
8 - Cession de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger/angle de l'avenue Nollet.

La Commune de Villepinte est propriétaire de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger, angle de l'avenue Nollet. Cette parcelle bâtie d'une superficie totale d'environ 524 m², est située en zone Umb au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur.

La parcelle BK 647 supporte un pavillon, anciennement utilisé par le CCMV et voué à la démolition.

Dans le cadre d'un réaménagement de cet angle de rue, la Commune de Villepinte envisage de céder la parcelle précitée en vue de la construction d'un ensemble immobilier mixte sur les parcelles cadastrées BK 645 à BK 648, comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée.

A cet effet, le 27 mai 2022, un constat de désaffectation des biens présents sur la parcelle bâtie a été établi par la Police Municipale.

Lors de sa séance du 25 juin 2022, il a été proposé au Conseil Municipal de constater la désaffectation du domaine public de la parcelle BK 647, son déclassement et son intégration au domaine privé communal.

Par courrier en date du 20 mai 2022, la société EDOUARD DENIS, a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 520 000 € net vendeur pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-096-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

Par ce même courrier, la société EDOUARD DENIS s'est également engagée à prendre à sa charge les dépenses liées à la démolition.

A cet effet, la Commune a saisi les services du Domaine (DNID) afin d'évaluer la valeur vénale des parcelles constituant l'assiette foncière.
Le 19 avril 2022, les services du Domaine (DNID) ont estimé la valeur de la parcelle BK 647 à hauteur de 490 000 € (quatre cent quatre-vingt-dix mille euros).

Par courrier en date du 31 mai 2022, la Commune de Villepinte a accepté l'offre d'achat formulée par la société EDOUARD DENIS, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune pour un montant de 520 000 € net vendeur, se fasse au profit de la société EDOUARD DENIS (ou toute société appartenant au groupe EDOUARD DENIS se substituant).

La vente du foncier se fera par le biais d'une promesse unilatérale de vente.

Dès lors, pour permettre à la Commune de réaliser la cession de la parcelle cadastrée BK 647 au profit de la société EDOUARD DENIS, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser la cession de la parcelle précitée et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession de cette parcelle.

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, de la parcelle cadastrée BK 647, située 162-164 boulevard Robert Ballanger (angle de l'avenue Nollet), au profit de la société EDOUARD DENIS (ou toute société appartenant au groupe EDOUARD DENIS se substituant), pour le montant proposé, soit 520 000 € net vendeur, pour la construction d'un ensemble immobilier mixte sur les parcelles cadastrées BK 645 à BK 648, comprenant environ 61 logements en accession libre à la propriété et un local commercial en rez-de-chaussée 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
093-219300787-20220625-2022-096-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

périmètre projet.

CC NV - terrain communal

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

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

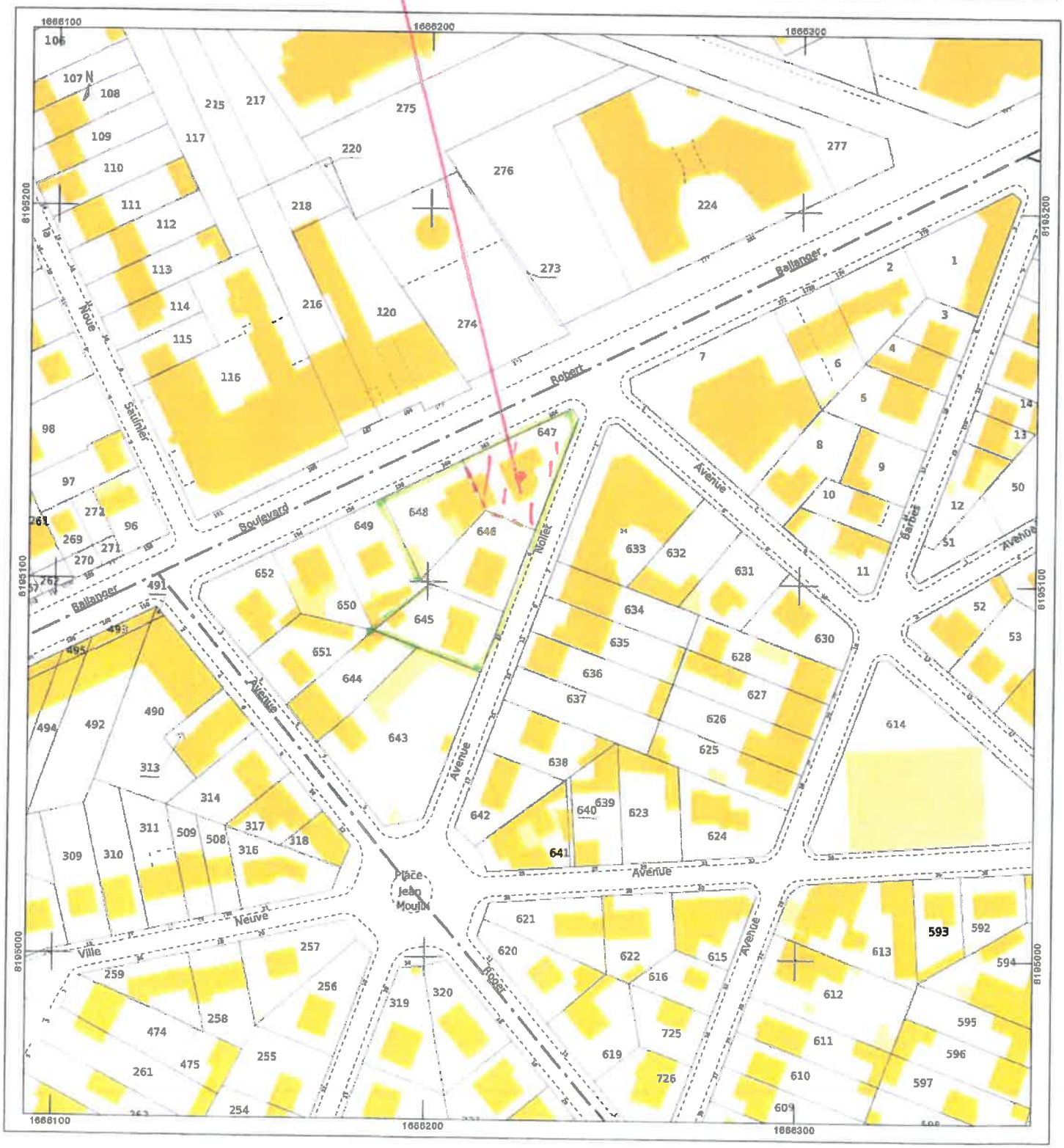
Date d'édition : 10/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

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
093-219300787-20220625-2022-096-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Le 19/04/2022

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 : 8001215

Réf. OSE : 2022-93078-24118 VV rectificatif

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 RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Annule et remplace l'avis envoyé le 15/04/2022

Désignation du bien :	Terrain – Droits à construire
Adresse du bien :	162 – 164 boulevard Robert Ballanger / 2 – 4 avenue Nollet 93420 VILLEPINTE
Valeur vénale :	490 000 €/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
093-219300787-20220625-2022-096-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 : 28/03/2022

Réception : 28/03/2022

Visite : sans visite

Dossier en état : 28/03/2022 Date de communication des parcelles concernées par le projet, courriel de la consultante du 15/04/2022.

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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'une parcelle appartenant à la commune de Villepinte, dans le cadre d'un projet d'édification d'un ensemble immobilier comprenant des logements d'accession libre en R + 3, pour une SDP totale de 3 964 m². Le projet concerne également 3 autres parcelles appartenant à des particuliers.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale (m²)	Propriétaire	Origine de propriété
BK	645	444	M Mme Gora, Aubailly, Seccatore	Acte après décès du 14/06/2019 et du 23/03/2021
BK	646	449	Mme Leriche	Inconnue, antérieure à 2004
BK	647	524	Commune de Villepinte	Inconnue, antérieure à 2004
BK	648	467	M Mme Ruby	Inconnue, antérieure à 2004
Total		**1 884**		

DESCRIPTIF DU BIEN :

La parcelle BK 647 se situe à l'angle du boulevard Ballanger et de la rue Nollet.

PROJET :

Le projet de construction d'un ensemble immobilier est constitué de logements en accession libre en R + 3 pour une SDP de 3 964 m².

Projet global		
Unité foncière	1 884 m²	Parcelle BK 645 à 648
SDP totale	3 964 m²	logements en accession

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés : parcelle BK 647 - Commune de Villepinte

Origine de propriété : parcelle BK 647 - Inconnue, antérieure à 2004

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220625-2022-096-DE
Date de télétransmission : 29/06/2022
Date de réception préfecture : 29/06/2022

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 de la parcelle BK 647, suivant la constructibilité proposée, est de 488 600 € arrondi à 490 000 € :

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 publique

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.