

Direction des affaires domaniales et juridiques

Service du patrimoine

1ère commission

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 20 octobre 2016

OBJET : STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT – BILAN DU PLAN EXCEPTIONNEL DE CESSION 2013-2016 ET PROPOSITION D'UN NOUVEAU PLAN EXCEPTIONNEL DE CESSION 2017-2020.

Mesdames, messieurs,

Le Département est propriétaire d'un important patrimoine immobilier et foncier qu'il a principalement hérité du Département de la Seine. Ce patrimoine s'est enrichi au fil des années à la suite d'acquisitions immobilières et de constructions nécessaires à la mise en œuvre des grands projets de notre collectivité (constructions de collèges, projets de voirie et de transport,...). Il a également augmenté à l'occasion des différentes étapes de la décentralisation, notamment au moment du transfert par l'État des routes nationales et de leurs dépendances.

Par délibération du 30 mai 2013, le Conseil général avait voté l'élaboration d'un schéma foncier et immobilier du patrimoine du département et décidé sur la période 2013-2016 l'établissement d'un plan exceptionnel de soutien aux projets de logements et d'équipements publics, dit « plan de cession ».

Ce plan poursuivait différents objectifs :

- un objectif patrimonial, afin d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier devenu inutile pour le Département et représentant une charge financière ou pouvant faire l'objet d'occupations illicites et/ou de squats,
- un objectif budgétaire et financier, par l'augmentation des recettes départementales grâce aux produits des cessions,
- un objectif d'aménagement du territoire, en mettant à disposition du foncier aux



communes et à leurs opérateurs, pour permettre la construction de logements et l'aménagement de leur territoire,

- un objectif de politique publique du logement permettant au Département de contribuer, voire d'impulser, la construction de logements en Seine-Saint-Denis afin de permettre à la population d'accéder à des logements sociaux ou de prétendre à l'accession à la propriété et de favoriser la mixité sociale par le développement du parc privé.

Le Département a ainsi recensé 41 terrains (bâti ou non) lui appartenant, répartis en 101 parcelles, situés sur le territoire de 21 communes et représentant 338 676 m², dont il n'avait pas une utilité directe pour ses propres besoins et qu'il pouvait décider de céder. Dans une logique évidente de partenariat avec les communes – lesquelles disposent des prérogatives légitimes en matière d'urbanisme sur leur territoire – les 21 communes sur lesquelles étaient implantés ces biens ont ainsi été directement sollicitées par le Département afin de leur en proposer l'acquisition en priorité. Ces propriétés pouvaient également être cédées aux personnes qu'elles entendaient désigner, qu'il s'agisse d'établissements publics fonciers (EPF), d'offices publics de l'habitat (OPH), de sociétés d'économie mixte (SEM), d'aménageurs, de promoteurs..., pourvu que l'objet de ces cessions contribue à la réalisation d'opérations d'intérêt public en matière d'aménagement, de développement économique ou de logement.

Le présent rapport a pour objet à la fois d'exposer un bilan du « plan de cession » 2013-2016 décidé par délibération du Conseil général du 30 mai 2013 (I) et de présenter un nouveau « plan de cession » pour la période 2017-2020 (II).

I. Bilan du « plan de cession 2013-2016 »

Sur les 41 propriétés départementales pré-identifiées pour être cédées dans le cadre de ce plan de cession, 33 ont donné lieu à des marques d'intérêt et à l'ouverture de négociations actives, lesquelles se sont concrétisées à ce jour par 19 délibérations de la Commission permanente, pour autoriser la cession desdits biens.

À travers le plan exceptionnel de soutien aux projets de logements et d'équipements publics intégré à la stratégie foncière et immobilière, le Département a atteint ses objectifs fixés.

En effet, d'une part les 19 délibérations précitées ont abouti au 1^{er} septembre 2016 à la signature de 15 actes de vente, représentant une recette totale de 8,9 millions d'euros pour les finances départementales (annexe 1).

D'autre part, ce plan a permis la réalisation de différents programmes d'aménagement, la création d'activités économiques (et par là même d'emplois directs) et d'équipements publics, ainsi que la construction d'ensembles immobiliers destinés à du logement.

Ainsi, dès 2013, les 6 cessions réalisées par le Département dans le cadre de ce plan, pour un montant de 287 139 €, ont permis :

- la création d'une voie nouvelle et la construction d'un groupe scolaire de 24 classes sur la commune de Livry-Gargan,
- la construction de 2 ensembles immobiliers (dont un ensemble composé de 150 logements locatifs sociaux avec parking et un ensemble de logements avec parc paysager et commerces de proximité), ainsi que l'aménagement des berges de

Marne sur la commune de Noisy-le-Grand,

- la réalisation d'une voirie publique sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine,
- l'aménagement des espaces pour l'accueil de nouvelles entreprises, d'activités commerciales et de bureaux ainsi que la création et l'aménagement de voiries sur la commune de Stains.

En 2014, 3 cessions ont été réalisées pour une recette de 1,1 million d'euros et ont permis la concrétisation des projets suivants :

- l'acquisition, par le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF), d'un poste de redressement et d'un local, nécessaires au bon fonctionnement du tramway T8 sur la commune d'Épinay-sur-Seine,
- la construction d'un ensemble immobilier comprenant 70 logements sur la commune de La Courneuve, actuellement en cours de commercialisation,
- la construction de 27 logements collectifs sociaux sur la commune de Villetaneuse.

En 2015, les 3 cessions réalisées pour 2,4 millions d'euros ont permis :

- l'implantation d'une plate-forme de compostage et d'un Bio-Centre à La Courneuve,
- la restructuration de 8 logements dans une ancienne caserne de gendarmerie et la construction de 3 maisons individuelles en accession sociale à la propriété, sur la commune de Pantin,
- l'aménagement d'« habitats solidaires » pour l'accueil pérenne de gens du voyage, sur la commune de Saint-Denis.

Enfin, entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} septembre 2016, le Département a réalisé 3 cessions pour un montant de 5,1 millions d'euros afin de permettre les projets suivants :

- la création d'une voie nouvelle qui desservira 102 logements sociaux à reconstruire ou construire à Bobigny, dans le cadre d'un important Programme de Rénovation Urbaine (PRU),
- le développement des activités d'une société de 30 salariés, spécialisée dans le transport des personnes, sur la commune de Livry-Gargan,
- la construction de logements et la réalisation d'une importante opération d'aménagement par la société d'économie mixte de la Ville de Pantin (SEMIP), sur la commune de Pantin.

Il convient par ailleurs de préciser qu'outre les cessions réalisées spécifiquement dans le cadre de ce plan de cession, le Département a par ailleurs cédé sur la même période 35 immeubles bâtis et non bâtis, générant une recette supplémentaire totale de 6,26 millions d'euros, entre 2013 et 2016.

- **Proposition d'un « plan de cession 2017-2020 »**

Au 1^{er} septembre 2016, toutes les parcelles incluses dans le « plan de cession 2013-2016 » n'ont pas donné lieu à une vente pour diverses raisons. Cela tient soit aux caractéristiques des terrains (petites surfaces, faible largeur, état du sol ou du sous-sol, possibilités de

constructions limitées au regard des dispositions d'urbanisme,...), soit à des réflexions encore embryonnaires pour les communes ou acquéreurs potentiels.

Néanmoins, certains immeubles, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, revêtent un intérêt certain, compte tenu de leurs superficies ou de leur localisation, dans la perspective des grandes opérations et des grands projets à venir sur le territoire départemental.

La candidature Paris 2024, les opérations d'aménagement en cours sur le territoire en partenariat avec les communes et établissements publics territoriaux (EPT), ainsi que les nombreux projets de transport et de gares portés par la Société du Grand Paris (SGP), le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF), la Régie autonome des transports parisiens (RATP), la SNCF ou la SNCF Réseau (prolongement du tramway T1, T11 express, création et prolongement de nombreuses lignes de métro,...) sont autant de projets nécessitant du foncier.

Tout en préservant les intérêts attachés à une bonne gestion de son patrimoine immobilier, le Département entend se positionner pour faciliter la réalisation de ces différents projets en cédant et/ou mettant à disposition ses propriétés.

De ce fait, le lancement d'un 2^{ème} plan de cession – sur la période 2017-2020 – est proposé à la fois pour « réactiver » les dossiers n'ayant pas trouvé d'acquéreur dans le 1^{er} plan et pour céder d'autres biens qui pourront être identifiés par les services départementaux comme cessibles et utiles aux projets d'intérêt départemental portés par des tiers.

Un inventaire des terrains et des bâtiments cessibles est en cours de réalisation. A ce jour, plusieurs dizaines de biens ont ainsi été étudié comme potentiellement cessibles. Une liste sera constituée sur cette base.

La démarche proposée pour ce 2^{ème} plan de cession d'immeubles départementaux pourrait être identique à celle adoptée en 2013, tout en l'adaptant au nouveau contexte institutionnel et opérationnel.

Ainsi, les immeubles bâtis et non bâtis départementaux seraient proposés en priorité aux communes. Par leurs compétences en matière d'urbanisme et leurs projets d'aménagement communaux, celles-ci constituent en effet l'échelon privilégié de discussion pour concrétiser la réalisation des projets. Le département veillera donc à ce que les élus municipaux soient particulièrement impliqués dans la mise en œuvre de ce plan sur leurs communes.

Par ailleurs, afin de prendre en compte la création et les compétences des Établissements Publics Territoriaux (EPT) sur le territoire départemental, ces derniers seront bien évidemment très étroitement associés à la démarche de cession.

Il est également proposé – toujours en partenariat étroit avec les communes et les EPT – de créer un cadre privilégié de discussion avec la SGP, le STIF, la RATP, la SNCF ou la SNCF Réseau pour permettre la réalisation des projets de transport et les opérations qui y sont associées.

Par principe, les cessions à intervenir se feront généralement aux conditions de prix telles qu'évaluées par France domaine, sur la base de projets présentés, ceci afin de garantir une évaluation des biens à leur plus juste valeur.

Au regard de ce qui précède, je vous propose :

- de prendre acte du bilan du plan exceptionnel de soutien aux projets de logements et d'équipements publics, dit « plan de cession 1 » sur la période 2013-2016 ;

- de décider la mise en œuvre d'un nouveau plan exceptionnel de soutien aux projets de logements, d'aménagement, de transport et d'équipements publics, dit « plan de cession 2 » sur la période 2017-2020 ;

- d'autoriser M. le président du conseil départemental à poursuivre les négociations nécessaires à la conclusion des cessions et à signer au nom et pour le compte du département tous les actes, pièces et documents relatifs au « plan de cession 2 ».

Le Président du Conseil départemental,

Stéphane Troussel

PLAN DE CESSION 1 - CESSIONS REALISEES

Communes	Adresse	Surface M2	Date Acte de cession	Acquéreur	Evaluation France Domaine		Prix de cession	Objet cession
					Valeur	Date		
Bobigny	Stade de la Motte rue Romain Rolland	79 021	1 juillet 2016	Commune	1 467 000,00 €	11/05/2015	1 122 240,00 €	Programme de Rénovation Urbaine + reconstruction des locaux techniques du stade
Epinay-sur-Seine	28-32 ave du Maréchal de Lattre de Tassigny	1 147	1 juillet 2014	STIF	258 000,00 €	30/09/2013	258 000,00 €	Projet T8 : Poste de redressement et local technique de signalisation, réalisés par la RATP pour le futur tramway T8 entre St Denis/Epinay et Villetaneuse
La Courneuve	La Noue Fondrière Le Gros Saule	26 971	14 décembre 2015	Enviro Conseil et Travaux (ECT)	1 600 000,00 €	23/07/2012	1 350 138,40 €	Implantation d'une plate-forme de compostage et d'un Bio-Centre
	Angle rues Georges Politzer et Edgar Quinet	980	21 février 2014	Promogim	610 000,00 €	24/09/2013	610 000,00 €	Construction d'1 ensemble immobilier à usage principal d'habitation
Livry-Gargan	Echange terrains VNL	1 042	29 octobre 2013	Commune	* 120€ / m2	27/06/2013	1,00 €	Dépt : Création d'une voie nouvelle reliant la rue du Dr Roux et la route stratégique Commune : Création d'1 groupe scolaire de 24 classes
	Bd Robert Schumann/ Bd de l'Europe	2 338	21 juillet 2016	Compagnie Sévigné	285 600,00 €	06/07/2014	394 128,00 €	Installation siège social d'1 sté spécialisée employant 30 salariés avec remisage parc de 30 véhicules
Noisy-le-Grand	Les Epinettes	266	6 décembre 2013	Sté IMMO 3F	6 145,00 €	01/08/2013	6 145,00 €	Réalisation d'1 ensemble immobilier de 150 logts locatifs sociaux avec parkings
		372	18 avril 2013	Commune	8 593,00 €	01/08/2013	8 593,00 €	Aménagement des berges de Marne
	5 rue Jules Ferry	439	20 septembre 2013	Commune	265 000,00 €	20/08/2012	265 000,00 €	Ensemble logement, parc paysager, commerces de proximité et équipements publics
Pantin	202/204 ave Jean Jaurès	20 503	30 juin 2016	SEMP (3 000 000 €)	3 882 385,00 €	21/08/2014	3 600 000,00 €	Construction de logement et et d'un éventiel équipement
	2 rue Lakanal	726	16 décembre 2015	COOP Habitats Populaires	949 000,00 €	29/07/2013	750 000,00 €	Restructuration 8 logements dans un bâtiment existant en vue de cession + construction de 3 maisons individuelles en accession à sociale la propriété
Pierrefitte-sur-Seine	176 bd Jean Mermoz	53	24 décembre 2013	SEM Plaine Commune Développement	2 120,00 €	09/07/2013	2 120,00 €	Aménagement : Réalisation d'une voirie publique
Saint-Denis	11 rue de Jules Védrières/ Rue Guynemer	1 690	3 mars 2015	SCI Habitats Solidaires	328 000,00 €	20/06/2013	328 000,00 €	Aménagement espace pour gens du voyage
Stains	Lieudit rue Victor Renelle Rue du Moulin Neuf	352	23 décembre 2013	Séquano Aménagement	5 280,00 €	05/03/2015	5 280,00 €	Aménagement : accueil entreprise, activités commerciales et bureaux+ création voiries nouvelles et élargissement éventuel des voies existantes à l'intérieur du périmètre à aménager
Villetaneuse	Angle route St Leu et ave Jean Baptiste Clément	612	18 novembre 2014	Sté Novataneuse	220 000,00 €		220 000,00 €	Construction de logements collectifs devant faire l'objet d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) au profit d'un organisme HLM
10 communes	14 unités foncières	136 512			9 887 123,00 €		8 919 645,40 €	15 cessions réalisées

	2013 : 6 cessions	287 139,00 €
	2014 : 3 cessions	1 088 000,00 €
	2015 : 3 cessions	2 428 138,40 €
	2016 : 3 cessions	5 116 368,00 €

Délibération n° du 20 octobre 2016

STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT – BILAN DU PLAN EXCEPTIONNEL DE CESSION 2013-2016 ET PROPOSITION D'UN NOUVEAU PLAN EXCEPTIONNEL DE CESSION 2017-2020.

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du 30 mai 2013 établissant un plan départemental exceptionnel de soutien aux projets de logements et d'équipements publics et l'élaboration d'un schéma foncier et immobilier du patrimoine départemental,

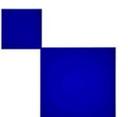
Vu le rapport de son président,

La 1^{ère} commission consultée,

après en avoir délibéré

- PREND ACTE du bilan d'exécution du plan exceptionnel de soutien aux projets de logements et d'équipements publics, dit « plan de cession 1 » sur la période 2013-2016, dont tableau ci-annexé ;

- DÉCIDE la mise en œuvre d'un nouveau plan exceptionnel de soutien aux projets de logements, d'aménagement, de transport et d'équipements publics, dit « plan de cession 2 » sur la période 2017-2020 selon le tableau annexé à la présente ;



- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à poursuivre les négociations nécessaires à la conclusion des cessions et à signer au nom et pour le compte du Département tous les actes, pièces et documents relatifs au « plan de cession 2 ».

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur général des services,

Valéry Molet

Adopté à l'unanimité :

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Abstentions :

Date d'affichage du présent acte, le

Date de notification du présent
acte, le

Certifie que le présent acte est
devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.