

Direction de l'aménagement et du développement

8-4

Service de l'habitat et de la politique de la ville

## **RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Réunion du **15 OCT. 2015**

**OBJET : POLITIQUE DE LA VILLE - APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU  
PROTOCOLE DE COOPÉRATION FONCIÈRE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE  
RÉNOVATION URBAINE DU GRAND QUADRILATÈRE AVEC LA COMMUNE DE  
BOBIGNY**

Le 23 décembre 2014, le Département a signé avec la Commune de Bobigny, un protocole de coopération foncière.

Ce protocole porte sur les acquisitions et cessions foncières à réaliser entre les deux collectivités pour permettre la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine que la Commune a conclu par convention avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Le protocole permet ainsi la construction de logements sociaux par Emmaüs Habitat et le prolongement de la rue Romain Rolland, qui désenclavera le quartier de l'Étoile.

Il précise les conditions financières de la réalisation de ces cessions réciproques, ainsi que les modalités de prise en charge financières des travaux nécessaires à ces échanges (reconstruction des locaux techniques du parc des sports de Bobigny notamment).

Ce protocole fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'avenant. Celui-ci vise à permettre à la Commune de bénéficier de financements de l'ANRU plus importants. En effet, l'acquisition par la Commune des terrains nécessaires à l'opération de rénovation urbaine est éligible à des subventions de l'ANRU alors que le fonds de concours versé par la Commune au Département ne l'est pas.

La proposition de la Commune est donc d'augmenter le prix d'acquisition de la parcelle cadastrée section D n° 39 (sur laquelle sont aujourd'hui implantés les locaux techniques) que le Département doit céder à la Commune, en la vendant comme parcelle bâtie et non plus comme terrain nu. Cette évolution conduit à une recette supplémentaire de 494 400 € pour le Département. En contrepartie, la Commune propose de diminuer d'autant sa participation au fonds de concours. Le versement du fonds de concours se fera dorénavant en 2 temps contre 3 initialement. Le premier versement reste identique (580 000 €). Seul le solde est modifié par la diminution du versement.



Cette proposition ne modifie donc pas les équilibres financiers du protocole.

Aussi sur la base du présent rapport, je vous propose :

- D'APPROUVER l'avenant N°1 au protocole de coopération foncière dans le cadre du programme de rénovation urbaine du grand quadrilatère à conclure avec la commune de Bobigny ;
- D'AUTORISER le Président du Conseil départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, ledit avenant.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
la Vice-présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nadège Abomangoli', written in a cursive style.

Nadège Abomangoli

**AVENANT N°1  
AU  
PROTOCOLE DE COOPERATION FONCIERE  
DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
DU GRAND QUADRILATERE A BOBIGNY**

**ENTRE**

**Le Département de la Seine-Saint-Denis**, domicilié en l'Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin, - 93000 Bobigny Cedex, représenté par Monsieur le Président du Conseil départemental, Stéphane Troussel, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération de la Commission permanente en date du **XXXXX**, désigné ci-après « Le Département ».

**ET**

**La Commune de Bobigny**, domiciliée 1 avenue du Président Salvador Allende -93001 Bobigny Cedex, représenté par Monsieur Le Maire, Stéphane de Paoli, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du **XXXXX**, désignée ci-après « la Commune ».

**PRÉAMBULE**

Un « Protocole de coopération foncière dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du Grand Quadrilatère à Bobigny » a été signé le 23 décembre 2014, entre le Département de la Seine-Saint-Denis et la Commune de Bobigny, ayant pour objet de définir procédure d'échange foncier nécessaire à la mise en œuvre du PRU et les modalités de l'opération de reconstruction des locaux techniques du Stade de la Motte.

Afin d'optimiser le cofinancement du projet par Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Commune de Bobigny souhaite modifier l'article 4 du protocole susvisé, intitulé « conditions financières », dans ses points 1, 2 et 3, afin d'ajouter la valeur des locaux techniques situés sur la parcelle cadastrée section D n° 39, au prix de cession du terrain départemental. Il est précisé que cette modification n'a aucune incidence sur le montant de la prise en charge, par la Commune, du financement de la reconstruction des locaux techniques.

Les parties se sont donc accordées pour rédiger et approuver un avenant n°1 au protocole de coopération foncière dans le cadre du programme de rénovation urbaine du grand quadrilatère à Bobigny, signé le 23 décembre 2014.

**ARTICLE 1 – Modification de l'article 4.1 du protocole.**

L'article 4.1 portant échange de terrain au prix estimé par France Domaine est modifié comme suit :

Les parties conviennent que l'échange foncier se réalise au prix estimé par France Domaine, diminué de 10%, lorsqu'il s'agit de terrain, correspondant à la marge de négociation qui leur est accordée.

- la parcelle cadastrée section D n°39, propriété départementale, a été estimée par France Domaine le 11 mai 2015, au prix de 150€ le m<sup>2</sup> de terrain nu, soit 972 600 €. La cession se fera au prix de 875 340 € (soit 972 600€ – 10%). A ce prix, il convient d'ajouter la valeur du bâtiment actuel des locaux techniques estimée par France Domaine à 494 400 € (avis du 11 mai 2015).

- les parcelles cadastrées section D n°41p et section I n°193p, propriétés communales ont été estimées par France Domaine, le 28 avril 2014 au prix de 100 € du m<sup>2</sup> de terrain nu, soit 275 400 €. La cession se fera au prix de 247 860 € (soit 275 400 € – 10%).

#### **ARTICLE 2 - Modification de l'article 4.2 du protocole.**

L'article 4.2 relatif aux coûts des travaux de reconstruction des locaux techniques est modifié comme suit :

La Commune s'engage à verser un fonds de concours, au Département, pour les dépenses liées à l'opération de reconstruction des locaux techniques.

Ce fonds de concours correspondra :

- au coût de l'opération de reconstruction des locaux techniques (incluant la location de locaux modulaires temporaires), sans pouvoir dépasser un montant global de 1 800 000 € hors taxes, correspondant au coût estimé (coût d'objectif), augmenté de la part de la TVA non récupérée par le Département, dans le cadre du FCTVA.

- auquel sera appliqué un abattement de 844 400€ correspondant à une contribution exceptionnelle du Département, qui tient compte des ressources apportées par la cession des locaux techniques existants, et de sa volonté de prendre en compte la particularité d'un site en rénovation urbaine complexe.

#### **ARTICLE 3 - Modification de l'article 4.3 du protocole.**

L'article 4.3 portant modalités de versement du fonds de concours est modifié comme suit :

Le fonds de concours, calculé conformément à l'article 4.2, sera versé au Département en deux fractions :

- la première, d'un montant de 580 000€, sera versée à la notification du marché principal de construction des locaux techniques prévue en octobre 2015.

- la seconde, correspondant au solde, sera versée et ajustée sur présentation du procès verbal de réception de l'ouvrage, du justificatif du montant des travaux effectivement réalisés, se matérialisant par un tableau synthétique des factures mandatées, ne pouvant excéder 1 800 000€ hors taxes et hors frais de dépollution\* (V. article 4.4. Coûts liés à la

pollution et à la structure du sol des nouveau locaux techniques) et sur présentation d'un justificatif du FCTVA lié à l'opération et non remboursé par l'Etat au Département.

#### **ARTICLE 4**

Les autres articles du protocole de coopération foncière dans le cadre du programme de rénovation urbaine du grand quadrilatère à Bobigny demeurent inchangés.

Fait à BOBIGNY, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Commune de Bobigny  
Monsieur le Maire

Pour le Département de la Seine-Saint-Denis  
Monsieur le Président

Stéphane DE PAOLI

Stéphane TROUSSEL



## Délibération n° du

**POLITIQUE DE LA VILLE: APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU PROTOCOLE DE COOPÉRATION FONCIÈRE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE DU GRAND QUADRILATÈRE AVEC LA COMMUNE DE BOBIGNY.**

La Commission permanente du Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2015-IV-15 du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu le protocole de coopération foncière dans le cadre du programme de rénovation urbaine du grand quadrilatère signé le 23 décembre 2014 entre le Département et la commune de Bobigny,

Sur le rapport du Président du Conseil départemental,

**après en avoir délibéré**

- APPROUVE l'avenant N°1 au protocole de coopération foncière dans le cadre du programme de rénovation urbaine du grand quadrilatère à conclure avec la commune de Bobigny ;



- AUTORISE le Président du Conseil départemental à signer ledit avenant au nom et pour le compte du Département.

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

**Valéry Molet**

Adopté à l'unanimité :  
Date d'affichage du présent acte, le

Adopté à la majorité :

Voix contre :  
Date de notification du présent  
acte, le

Abstentions :  
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.*