

Direction de l'aménagement et du développement

Direction de l'aménagement et du développement

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du **12 NOV. 2015**

**OBJET : SITE CGR (STAINS/ PIERREFITTE)- APPROBATION DE LA CESSION
À PLAINE COMMUNE, CONDUITE PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT, DES
TERRAINS D'EMPRISE DU FUTUR FRANCHISSEMENT BABEUF**

Le présent rapport a pour objet l'approbation de la cession à Plaine Commune, conduite par Séquano aménagement, des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf (Stains/Pierrefitte-sur-Seine), qui sera livré à l'été 2016. Les terrains à céder sont intégrés au site du Département dit « CGR ».

I. Rappels sur le site départemental CGR

Le terrain départemental CGR (7,1 ha) est situé dans le secteur des Tartres nord, sur les communes de Stains et de Pierrefitte-sur-Seine, en bordure du futur Tram Express Nord (TEN). Ce terrain est aujourd'hui l'objet des travaux d'aménagement des nouvelles infrastructures de desserte du secteur :

- au nord-ouest : par la réalisation de la gare TEN de Pierrefitte-Stains (*maîtrise d'ouvrage RFF-SNCF*) et de ses espaces publics (*maîtrise d'ouvrage Plaine Commune*) ;
- à l'ouest : par le prolongement de la RD28p, conduit par le Département ;
- à l'est : par la réalisation du franchissement Babeuf par Plaine Commune, objet du présent rapport.

Le site CGR fait l'objet d'une convention de concession d'aménagement entre le Département et la SIDEC (Séquano aménagement) depuis 2007, suite à la reprise par le Département de la concession auparavant détenue par la commune de Stains.

Au titre de cette concession d'aménagement, le Département est propriétaire des 2/3 du site CGR (4,5 ha), acquis en partie au titre du portage foncier et en partie au titre du prolongement de la RD 28. A l'échéance de la convention de concession, le Département



devra récupérer à l'euro symbolique le 1/3 du terrain restant (2,5 ha), aujourd'hui propriété de Séquano aménagement.

L'avenant n°10 à la convention, approuvé par le Conseil général le 13 novembre 2014, a prorogé de 2 ans la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2016. Cette prorogation de la concession est notamment liée à la perspective de réalisation de plusieurs recettes de cessions foncières à intégrer au bilan de l'opération en 2015 et 2016, qui permettront au Département de couvrir les charges de portage foncier dus à Séquano aménagement au titre de la concession départementale.

Les recettes foncières attendues en 2015 et 2016 devraient être permises par l'ensemble des opérations en cours sur le terrain CGR : arrivée des nouvelles infrastructures de transport (*pôle-gare TEN de Pierrefitte-Stains, futur franchissement Babeuf*), et mise en œuvre attendue du projet urbain des Tartres nord par Plaine Commune, qui s'implanterait en grande majorité sur le site départemental.

La présente cession dite « Babeuf » constituera la première recette de cession foncière dégagée sur l'opération départementale CGR.

II. Le franchissement Babeuf

La réalisation du franchissement Babeuf est placée sous la maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune, dans le cadre du programme d'accompagnement du TEN.

Cet ouvrage permettra le raccordement de la rue Babeuf (Pierrefitte-sur-Seine) à l'avenue du Bois-Moussay (Stains), en passant au-dessus des voies ferrées de la grande ceinture et du TEN.

Les travaux de génie civil ont débuté en janvier 2015, sur autorisation du Département et de Séquano aménagement (annexe n°4), et devraient s'achever à l'été 2016.

III. Descriptif de la cession à autoriser

Le franchissement Babeuf impacte la partie Est du site CGR, plus précisément les terrains appartenant à Séquano aménagement jusqu'à échéance de la concession départementale. En tant que propriétaire des terrains concernés, Séquano aménagement est chargé de conduire la cession à Plaine Commune des terrains d'emprise du franchissement Babeuf.

Les terrains à céder représentent 6 990 m², répartis sur 2 parcelles (cadastrées section L n°175 et L524). Ces parcelles sont en cours de division par le géomètre de Séquano aménagement¹ en vue de la cession. Les éléments du plan de cession disponibles, remis par Séquano aménagement, sont joints au présent rapport (annexe n°1).

En tant que concédant sur l'opération, le Département avait préalablement convenu d'un accord avec Plaine Commune sur les conditions financières et foncières liées à la réalisation du franchissement Babeuf:

- prise en charge par Plaine Commune du désamiantage puis de la démolition de la halle ex-RER. Ce bâtiment a été démoli par Plaine Commune à l'automne 2014, en vertu de la délibération de la Commission Permanente du Conseil général du 5 juin 2014.
- cession à Plaine Commune des terrains d'emprise du futur franchissement avec une décote de 80 % par rapport à l'estimation France Domaine. Cette décote a été consentie par le Département au regard des coûts importants de désamiantage et de dépollution de l'ex-halle RER, pris en charge par Plaine Commune. Elle constituait par ailleurs une contre-proposition raisonnable à la demande initiale de Plaine Commune d'une cession à l'euro symbolique.

¹ Dans l'attente des nouveaux numéros de parcelles divisées, les terrains concernés par la cession sont nommés L175a et L524a au sein des éléments du plan de cession (annexe n°1).

Les courriers joints au présent rapport (annexe n°3) attestent de cet accord conclu entre le Département et Plaine Commune.

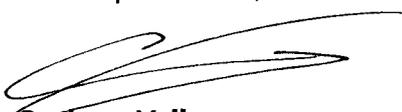
En accord avec l'estimation France Domaine du 23 décembre 2014, et après application de la décote de 80 %, la vente à Plaine Commune des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf représentera une recette de 258 630 euros, qui sera intégrée au bilan financier de l'opération départementale CGR.

Parcelles à céder (divisions)		superficie	Avis Domaines du 23 décembre 2014	Valeur des terrains	prix de vente des terrains avec décote 80 %
L	175a	847 m ²	185 €	156 695 €	
L	524a	6 143 m ²	185 €	1 136 455 €	
		6 990 m ²		1 293 150 €	258 630 €

En conséquence je vous propose:

- D'APPROUVER la cession à Plaine Commune des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf, situés au sein du site départemental CGR, conformément aux éléments du plan de cession transmis par Séquano aménagement (annexe n°1) ;
- D'AUTORISER Séquano aménagement à conclure avec Plaine Commune la cession des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf (6 990 m²), pour un montant de 258 630 euros, conformément à l'accord convenu entre le Département et Plaine Commune ;
- D'AUTORISER Séquano aménagement à intégrer cette recette de cession au bilan financier de l'opération CGR, qui figurera dans les prochains Compte-Rendus Annuels à la Collectivité (CRAACL).

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



Corinne Valls

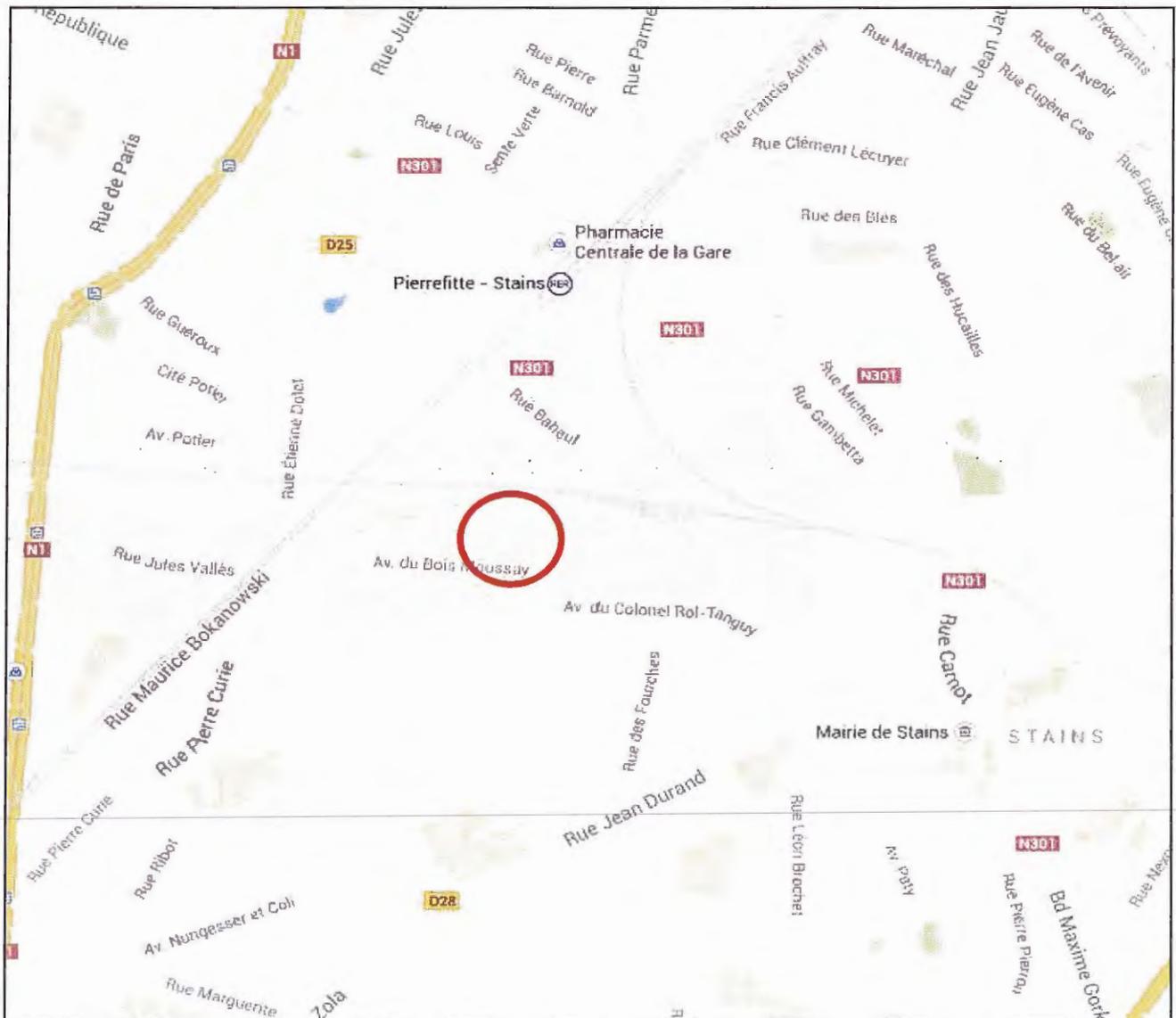
Annexes :

- Annexe n°1 : Éléments du plan de cession des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf (*transmis par Séquano aménagement dans l'attente des nouveaux numéros de parcelles divisées*)
- Annexe n°2 : Plan du site CGR
- Annexe n°3 : Échanges de courriers entre le Département et Plaine Commune valant accord sur les conditions de cession des terrains d'emprise du franchissement Babeuf
- Annexe n°4 : Courriers du Département à Séquano aménagement pour autorisation du désamiantage et de la démolition de l'ex-halle RER, ainsi que du démarrage des travaux de génie civil du franchissement Babeuf.

Département de Seine Saint-Denis
Commune de STAINS

PLAN DE SITUATION

Sise, Avenue du Colonel Rol-Tanguy
Parcelles cadastrées L n°175 et 524



ATGT - Agence de Bobigny
34-36, Avenue Louis Aragon
93000 BOBIGNY
Tél : 01 48 95 09 58
Fax : 01 48 95 07 58

DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

COMMUNE DE STAINS

Secteur Babeuf - Rol Tanguy

PLAN DE DIVISION
Parcelles L175 et L524

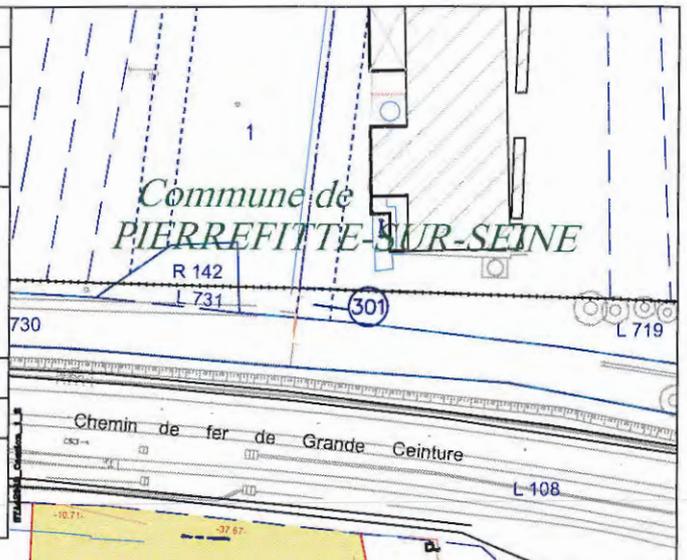
Date : 09 Octobre 2014 Echelle : 1/ 750 Plan 2



Agence de Bobigny
ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES
GEOMETRES ET TECHNICIENS D'ETUDES
Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 88901

34-35 Avenue Louis Aragon
93000 BOBIGNY
Tél : 01.48.95.09.58
Fax : 01.48.95.07.58
Email : bobigny@atgt.fr

Indice 1
DOSSIER
42942



Légendes

- Cession de SEQUANO AMENAGEMENT à PLAINE COMMUNE
- - - Limite des parcelles cadastrales

CESSION SA -> PC	
Parcelles	Surface
L175a	847m ²
L524a	6143m ²
Total	6990m²

L 267



Commune de STAINS

SECTION L

L 267

L 526

L 523

L 522

L175b
S = 07a15ca

L 175
S = 25a90ca

L175a
S=847m²

L175c
S = 10a12ca

L524b
S = 74a83ca

L 524
S = 2ha14a24ca

L524c
S = 77a96ca

L 179

L 251

Avenue du Colonel Rol-Tanguy

30

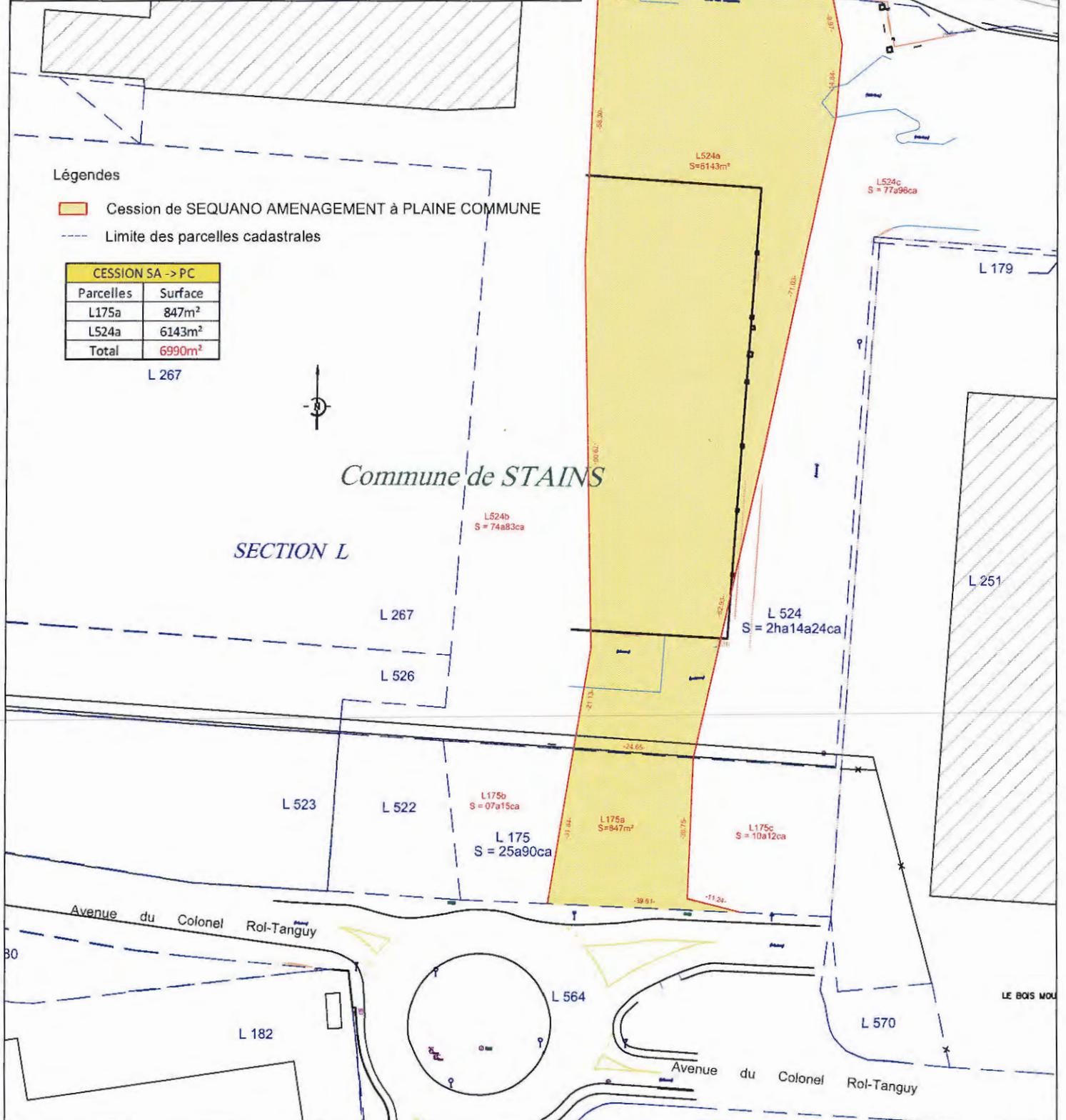
L 182

L 564

L 570

Avenue du Colonel Rol-Tanguy

LE BOIS MOU





ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES
GÉOMÈTRES ET TECHNICIENS D'ÉTUDES
Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 88901
Société coopérative anonyme à capital variable

Bureau secondaire
34 - 36 avenue Louis Aragon - 93000 BOBIGNY
Téléphone : 01 48 95 09 58
Télécopie : 01 48 95 07 58
Mél : bobigny@atgt.fr



Mikaël LIBERT
n° d'inscription à l'Ordre 05794

Dossier : 42942
Ville : STAINS
Objet : Division Passage Babeuf
Le 13 Octobre 2014.

DESCRIPTIF DU PROJET

Les Parcelles L175 et L524, appartenant à SEQUANO AMENAGEMENT, vont être divisées en trois lots. Les lots L175a et L524a, d'une surface respective égale à 847 m² et 6143 m², vont être cédés à PLAINE COMMUNE et sont destinés à supporter la réalisation de la rampe d'accès pour le futur Passage Babeuf.

Le reste des lots reste la propriété de SEQUANO AMENAGEMENT.

Voir Plan de Division pour plus de précision.

Écarts constatés entre le plan de division et le plan cadastral :

Parcelle L524

Sur le plan de division, on lit : Lot 524a = 6143m², Lot 524b = 7483m², Lot 524c = 7798m². La somme des surfaces de ces trois lots est égale à 21424m², résultat qui est identique à la surface cadastrale de la parcelle L524.

Parcelle L175

Sur le plan de division, on lit : Lot 175a = 847m², Lot 175b = 715m², Lot 175c = 1012m². La somme des surfaces de ces trois lots est égale à 2574m², résultat qui présente une différence de 16 m² avec la surface cadastrale de la parcelle L175 (surface Cadastre L175=2590m²). Cet écart est dû à la compensation lors de l'arpentage. Cette compensation se fait suivant des données propres au cadastre et varie suivant la taille de la parcelle, le type de plan cadastral ou encore l'échelle de ce dernier.



Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une déclaration préalable à des travaux ou aménagements non soumis à permis. **Le délai d'instruction de votre dossier est de UN MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une décision de non-opposition à ces travaux ou aménagements.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du mois qui suit le dépôt de votre déclaration, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du mois suivant le dépôt de votre déclaration, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :**
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : la décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours.** En effet, dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

¹ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès que la décision de non-opposition vous est acquise et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux de coupe et abattage d'arbres, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

Cadre réservé à la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une déclaration n° _____,

déposée à la mairie le :

par _____,

est autorisé à défaut de réponse de l'administration un mois après cette date². Les travaux ou aménagements pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

² Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

Délais et voies de recours : La décision de non-opposition peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la non-opposition (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

La décision de non-opposition est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.



Déclaration préalable

Lotissements et autres divisions foncières

non soumis à permis d'aménager

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser



N° 13702*02

1/2

• Vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :

- en dehors d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé

- sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs

• Vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme.

Pour savoir précisément à quelle formalité est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie.

D P _____
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : à l'Architecte des Bâtiments de France
 au Directeur du Parc National

1 - Identité du déclarant

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination Sequano Amenagement Raison sociale :

N° SIRET : _____ Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

Nom : VALLENTIN Prénom : ISABELLE

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 15-17 Voie : Promenade Jean Rostand

Lieu-dit : Localité : Bobigny

Code postal : 9 3 0 2 2 BP : 9 5 Cedex : _____ Pays :

Téléphone (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :@

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse ci-dessus.

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale

Nom : MAGNONE Prénom : SOPHIE

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____ Pays :

Téléphone (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : s.magnone@sequano.fr

3 - Le terrain

• **Références cadastrales :** section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer tous les numéros de parcelles) : L175 et L524

• **Adresse du terrain :**

Numéro : Voie : Avenue du Colonel Rol-Tanguy

Lieu-dit : Localité : STAINS

• **Superficie du terrain (en m²) :** 24014

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain Oui Non

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ?

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

4 - Le projet

- Division en vue de construire
 Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme.

5- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour Voirie et Réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant

Madame Monsieur Personne morale

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex : Pays :

6 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable (vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous en avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires ou si vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique).

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

À

Le :

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

SUPERFICIE INITIALE

2 590 m ²
21 424 m ²
24 014 m²

parcelle		superficie	Avis Domaines du 23 décembre 2014	Valeur des terrains	prix de vente des terrains avec décote 80%
L	175a	847 m ²	185 €	156 695 €	
L	524a	6 143 m ²	185 €	1 136 455 €	
		6 990 m²		1 293 150 €	258 630 €

parcelle		superficie	Avis Domaines du 3 avril 2012	Valeur des terrains	prix de vente des terrains avec décote 80%
		6 990 m²	185	1 293 150 €	258 630 €

26 DEC. 2014



σ = JC
C. D.

Bobigny, le 23 décembre 2014

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
SEINE-SAINT-DENIS
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES



13 Esplanade Jean Moulin
93009 BOBIGNY CEDEX

Affaire suivie par

Courriel : sekou.sonko@dgfip.finances.gouv.fr

☎ 01 49 15 52 21

☎ 01 49 15 62 14

V/REF : SM/DO

N/REF : SEI N° 2014-072V2883

SEQUANO AMENAGEMENT

Immeuble Carré Piazza,
15/17, promenade Jean Rostand
BP 95
93022 Bobigny Cedex

A l'attention de Mme Sophie MAGNONE

AVIS DE FRANCE DOMAINE
Valeur vénale

Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
(art. R1211-1/3/9/10, R3211-6 et R3221-6/8/9)
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001
Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié

1. CONSULTANT

SEQUANO AMENAGEMENT

2. DATE DE LA CONSULTATION

Date d'arrivée de la demande : 10 décembre 2014

Date de constitution du dossier en l'état : 11 décembre 2014

Délai négocié au :

Date de la visite :

3. NATURE DE LA CONSULTATION

Descriptif de l'opération soumise à contrôle (objet et but) : cession d'une partie de parcelles (6 990 m²) à la Communauté d'Agglomération Plaine Commune en vue de la réalisation du franchissement Babeuf dans le cadre des travaux d'espaces publics du pôle Gare TLN Pierrefitte-Stains.

Nature de la saisine :

à titre réglementaire
officieux

à titre fiscal

à titre

4. IDENTIFICATION DES BIENS

Commune : STAINS

Adresse : 3, rue d'Amiens

Références cadastrales :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale
L	175	2 590 m ²
L	524	21 424 m ²
Superficie totale cadastrale		24 014 m²

5. DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN ET DE SON ENVIRONNEMENT

Descriptif du bien :

La parcelle **L175** de forme quasi rectangulaire s'ouvre directement sur l'avenue du Colonel Rol-Tanguy en présentant une façade d'environ 76 m.

A l'arrière de cette parcelle, un terrain de 21 424 m² (**L 524**) sur lequel sont bâtis d'anciens entrepôts inoccupés depuis novembre 2011 pour l'un et abandonné pour celui situé en fond de parcelle.

Dans sa demande en date de 2011, le consultant indique que le 1er entrepôt dispose d'une superficie de 4 950 m², le second d'une superficie de 1 900 m², soit **6 830 m²** de bâti.

Environnement : Parcelles situées en zone de protection acoustique catégorie n° 1 (distance = 300 m) et à proximité d'un de fer.

Autres observations :

La SEQUANO envisage de céder une partie de cet ensemble immobilier à la Communauté d'Agglomération Plaine Commune en vue de la réalisation du franchissement Babeuf dans le cadre des travaux d'espaces publics du pôle Gare TLN Pierrefitte-Stains.

6. REGLEMENTATION D'URBANISME

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 6 mai 2010

Zone de plan : UE/UZ

COS : non réglementé

Autres observations :

UE : zone mixte d'habitat et d'activité : emprise au sol non réglementée. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15m.

UZ : zone d'activité : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18m.

7. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

Propriétaire présumé : SEQUANO AMENAGEMENT

Origine de propriété :

Situation d'occupation :

Les locaux sont inoccupés depuis novembre 2011 pour l'un et abandonnés pour celui situé en fond de parcelle. Le terrain étant configuré en forme de T, chaque entrepôt étant situé perpendiculairement l'un par rapport à l'autre :

Le 1er bâtiment en latéral sur l'avant de la parcelle: seules subsistent l'ossature, et la toiture Shed entièrement vitrée. Entrepôt très endommagé mais qui pourrait être facilement réhabilité au moyen d'importants travaux.

Le second en fond de parcelle parallèle à la voie de chemin de fer : entrepôt en très mauvais état laissé à l'abandon depuis de nombreuses années.

Autres observations :

8. METHODE D'EVALUATION RETENUE

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 déterminés, 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

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE

	Superficie	Valeur unitaire	Montant
TERRAINS	6 990 m ²	185€	1 293 150 €
COÛTS ESTMATIFS DE DEMOLITION	6 850 m ²	40 €	274 000 €
Valeur finale			1 019 150,00 €
Valeur arrondie			1 000 000,00 €

Les coûts de démolition sont purement indicatifs, sous réserve de devis et /ou de factures.

10. DUREE DE VALIDITE DE L'AVIS DOMANIAL

18 mois

12 mois

Par ailleurs, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire avant l'expiration de ce délai si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité, et/ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

11. OBSERVATIONS ET RESERVES PARTICULIERES

La présente évaluation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (art L1334-13R et R1334-15 à R334-29 du Code de la santé publique), de plomb (art L1334-5 et L1334-6, art R1334-10 à 1334-13 du Code de la santé publique ; art L271-4 et R271-5 du Code de la construction et de l'habitation) ou de termites et autres insectes xylophages (art L133-6, R133-1 et R133-7, art L271-4 et R271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

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

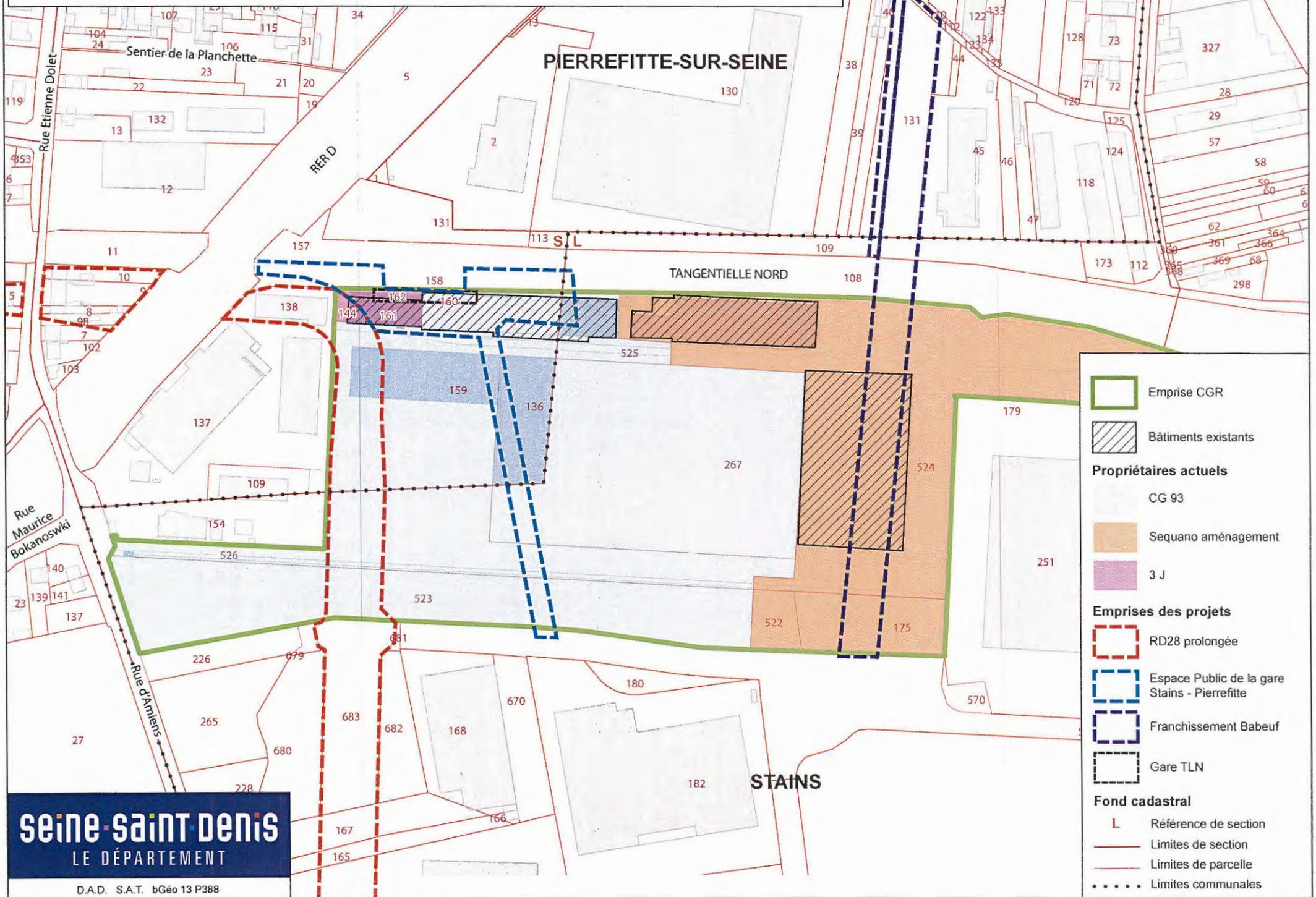
Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
Et par délégation,
L'Inspecteur des Finances publiques



Sékou SONKO

EMPRISE CGR : PROPRIÉTAIRES ACTUELS ET EMPRISES DES PROJETS

ANNEXE N° 2



seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

D.A.D. S.A.T. bGéo 13 P388

- Emprise CGR
- Bâtiments existants
- Propriétaires actuels**
 - CG 93
 - Sequano aménagement
 - 3 J
- Emprises des projets**
 - RD28 prolongée
 - Espace Public de la gare Stains - Pierrefitte
 - Franchissement Babeuf
 - Gare TLN
- Fond cadastral**
 - L Référence de section
 - Limites de section
 - Limites de parcelle
 - Limites communales

Saint-Denis, le 26 mai 2014

Monsieur Valéry MOLET
Directeur Général des Services
Conseil Général de la Seine-Saint-Denis

Hôtel du département
Esplanade Jean Moulin
93006 Bobigny Cedex

Département du Développement
urbain et Social
Service Foncier
Suivi : Tristan Bodin
Objet : Foncier départemental dans
le cadre de l'opération Tangentielle
Nord

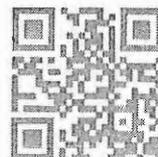
Monsieur le Directeur Général,

Dans le cadre de l'opération Tangentielle Nord, la communauté d'agglomération Plaine Commune s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des espaces publics d'intermodalité des différents pôles-gares sur son territoire, ainsi que d'un ouvrage de franchissement des voies ferrées dit « franchissement Babeuf ». L'assiette foncière de ces futurs espaces publics et équipements est en majorité détenue par le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis.

Par courrier du 29 juillet 2013, Plaine Commune proposait au Département des conditions de mobilisation du foncier concerné. Vous avez fait parvenir à la communauté d'agglomération, le 4 mars 2014, une contre-proposition élaborée par vos services. De même, par courrier du 2 mai 2014, vous indiquiez conditionner à l'acceptation de ladite contre-proposition, l'autorisation de démolition par Plaine Commune d'un bâtiment vous appartenant, et nécessaire à la réalisation du bâtiment voyageur et du parvis de la gare de Pierrefitte-Stains.

Je vous informe que les principes proposés par le Conseil Général conviennent à Plaine Commune :

- Cession avec une décote de 80% par rapport à l'estimation de France Domaine du foncier nécessaire à la réalisation de la partie sud du franchissement Babeuf à Stains.
- Prise en charge par Plaine Commune des coûts de démolition de la halle industrielle située sur l'assiette du franchissement Babeuf, et appartenant au Conseil Général. Je vous remercie à ce titre de bien vouloir inscrire l'autorisation de démolition de ce bâtiment à l'ordre du jour d'une prochaine Commission Permanente.
- Cession avec une décote de 50% par rapport à l'estimation de France Domaine pour les espaces publics des pôles gares de la Tangentielle Nord, hors parkings.



En conséquence, des réunions techniques devront prochainement être organisées pour traduire ces principes dans une convention foncière, et dans la préparation des actes de vente qui en découleront. Je vous propose que nous nous fixions l'objectif d'une validation de ce document par nos instances respectives avant la fin de l'année 2014.

Par ailleurs, je vous remercie de bien vouloir me confirmer rapidement le déblocage de l'autorisation de démolition de la halle nécessaire au parvis et à la gare de Pierrefitte-Stains. Cette autorisation devra intervenir au plus tard à l'occasion de la Commission Permanente du 5 juin 2014 du Conseil Général. La libération de ce terrain conditionne en effet la bonne tenue du calendrier de réalisation de l'opération Tangentielle Nord, et notamment des opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SNCF.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Le Vice-Président en charge de l'Habitat
et du Foncier



Stéphane PEU

Pièces jointes

- Courrier adressé par Plaine Commune au CG le 29 juillet 2013
- Courrier adressé par Plaine Commune au CG le 4 décembre 2013
- Courrier adressé par le CG à Plaine Commune le 4 mars 2014
- Courrier adressé par le CG à Plaine Commune le 2 mai 2014

Pour info SLC

VnJP. → DAD

Conseil Général - DAD

05 MAI 2014

Courrier "arrivée"

Nicolas Soudon
Directeur général adjoint
Des Services du Département

Réf. : DADJ/BGI/VC/KP
Affaire suivie par : Valérie Carvajal
vcarvajal@cg93.fr
☎ 01 43 93 90 42

Le Président du Conseil général
A
Plaine Commune
Direction Générale des Services Techniques
21 avenue Jules Rimet
93218 SAINT-DENIS CEDEX
A l'attention de Madame Gonnet

05.05.14 006262

Bobigny, le

OBJET : AUTORISATION DE MENER UNE OPERATION DE DEMOLITION D'UN ENTREPOT SUR LE SITE CGR A STAINS

Je reviens vers vous dans le cadre du dossier relatif à l'aménagement du parvis de la gare TLN de Pierrefitte-Stains.

Je vous indique que l'autorisation de procéder à la démolition de l'un des bâtiments situés sur l'ancien site CGR à l'emplacement de la future gare TLN Pierrefitte-Stains n'a pu être présentée à la Commission Permanente du Conseil général du 10 avril.

Nous sommes à cet égard dans l'attente de votre accord concernant les conditions proposées dans le courrier du Directeur général des services, Valéry Molet, du 4 mars dernier, et en particulier la cession avec une décote de 80% de la bande de terrain nécessaire à la réalisation de l'ouvrage Babeuf et une cession avec une décote de 50% de l'estimation de France Domaine pour les emprises destinées à accueillir les espaces publics, hors parkings, des gares.

Dans l'attente, le Département vous autorise par le présent courrier à entreprendre les travaux et études préalables consistant au curage et au désamiantage du bâtiment.

Ces opérations devront être conduites dans le respect de la législation en vigueur et notamment des règles de sécurité qui s'imposent en matière de désamiantage.

Les travaux de démolition proprement dits ne pourront être conduits qu'après leur approbation par la Commission Permanente.

A	I	DAD	A
		DIR	
X		DIR ADJ	
		BBC	
		BRHM	
		MDTIC	
		POLE COM	
		SHPV	
X		SAT	

A	I	SAT
		Chef SAT
		Aménagement
		Transports
		Gestions adm. & budg.
		B.Géomatique
		Imagine'R

Pour le Président du Conseil général
Et par délégation

N. Soudon
Nicolas Soudon

SLC

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

Valéry Molet

Directeur général des services du Département

Réf. : DAD/SAT/AMENAGEMENT/SLC/N° 0061
Affaire suivie par : Soizic Le Corre
Bruno Courtillier
Tél. : 01 43 93 75 29

Monsieur Jacques Marsaud
Directeur Général des Services
Plaine Commune
21 Avenue Jules Rimet
93200 SAINT-DENIS

Bobigny, le - 4 MARS 2014

*A l'attention de M. Tristan Bodin- Service Foncier
de Mme Aurélie Jubert- aménagement Secteur Nord*

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier du 29 juillet 2013, Plaine Commune proposait au Département des conditions de mobilisation du foncier départemental dans le cadre de l'arrivée de la TLN à Pierrefitte-Stains, plus précisément aux titres de la réalisation du futur pôle-gare TLN et du franchissement dit « Babeuf ».

Le Département de la Seine-Saint-Denis est en effet propriétaire, dans ce secteur, d'un terrain de 7,1 ha, dont une partie (près de 2,5 ha) est sous concession d'aménagement avec Séquano aménagement.

Comme vous le savez, ce terrain sera impacté par 3 chantiers majeurs, dès à présent et pour les 3 ans à venir :

- le prolongement de la RD 28, sous maîtrise d'ouvrage du Département,
- le pôle-gare de Pierrefitte-Stains et ses espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune,
- le franchissement « Babeuf », également sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune.

Le Département se réjouit de ces chantiers qui fondent l'avenir de ce secteur stratégique en bordure de la TLN, et reste disposé à mobiliser son foncier.

Afin de permettre la réalisation, dans les délais, des projets dont Plaine Commune est maître d'ouvrage, il nous faut en effet répondre ensemble, à très court terme, aux conditions de mise à disposition des terrains nécessaires à la réalisation des ouvrages projetés.

Vous sollicitez le Département à ce titre plus spécifiquement sur les conditions de mobilisation de la bande de terrain nécessaire à la réalisation du franchissement dit « Babeuf ».

Le Département répond favorablement à la proposition de prise en charge par Plaine Commune des coûts de démolition du bâtiment situé pour partie sur l'assiette de l'ouvrage.

Cependant, je souhaite que le principe, concernant la bande de terrain nécessaire à la réalisation de l'ouvrage Babeuf, soit une cession à titre onéreux. Compte tenu de l'intérêt départemental de ce projet, le Département serait prêt à consentir, pour cette cession, une importante décote, de 80% par rapport à l'estimation de France Domaine.

Mes services restent, par ailleurs, à votre disposition pour échanger sur les conditions de cession des emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics de la gare de Pierrefitte-Stains. Dans le prolongement des échanges téléphoniques de décembre dernier entre nos services, je souhaiterais pouvoir obtenir préalablement confirmation de la prise en charge financière par Plaine Commune, en lien avec la SNCF, de la démolition du bâtiment situé en bordure de la TLN, à proximité de l'ancien bâtiment 3J.

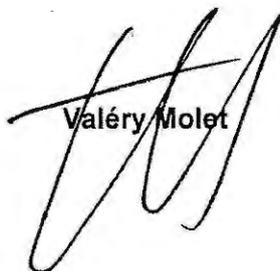
Le Département avait, pour mémoire, intégralement pris en charge les coûts de démolition d'un premier bâtiment (3J) pour un montant de travaux estimé à près de 85 000 €, ainsi que les indemnités d'expropriation du terrain et du bâti (399 541 €). Ce financement de près de 485 000 € couvrirait pour partie les besoins du prolongement de la RD 28, mais également ceux de la réalisation d'une partie des espaces publics de la future gare, sur lesquels Plaine Commune est maître d'ouvrage.

Afin d'adopter une approche plus globale et plus lisible pour nos deux collectivités, je suis tout à fait favorable à conclure une convention bilatérale définissant des principes généraux de mobilisation du foncier nécessaire aux espaces publics des pôles-gares de la TLN. Le Département serait, par exemple, disposé à consentir des montants de décote allant jusqu'à 50% de l'estimation de France Domaine pour les emprises destinées à accueillir les espaces publics, hors parkings, des gares. Il nous semblerait néanmoins important de rester ouverts à de possibles ajustements des principes généraux qui seraient définis, en fonction de la spécificité des terrains ou de la nature des projets. La confirmation de la prise en charge par Plaine Commune de la démolition du bâtiment actuellement en emprise de la future gare Pierrefitte-Stains pourrait en constituer une illustration.

Mes services se tiennent à votre disposition, dès février 2014, pour convenir d'une réunion portant sur l'élaboration d'un projet de convention foncière.

Le Département a par ailleurs bien pris acte du lancement imminent d'une étude pré-opérationnelle dans le cadre de l'opération dite « Tartres Nord » à l'étude par Plaine Commune. Je vous confirme être à votre entière disposition pour participer au pilotage de cette étude.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes salutations distinguées.


Valéry Molet

envoyé le 06/12/13



Direction Générale des Services Techniques
Service Grands Travaux – D.V.D
suivi : Florent SERRAT
☎ : 01 55 93 56 35
✉ : florent.serrat@plainecommune.com.fr
Réf : FS/CD 40.13

Saint-Denis, le 4 décembre 2013

Madame la Vice-Présidente
DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Hôtel du Département
BP 193
93003 BOBIGNY Cedex

A l'attention de Monsieur Bruno COURTILLIER
Chef du service patrimoine / DADJ

Objet : Tangentielle Légère Nord – Aménagement du parvis de la gare TLN de Pierrefitte/Stains
Démolition de la halle ex-CGR

Madame la Vice-Présidente,

Dans le cadre des coordinations de projet mises en place sur le secteur de Pierrefitte-Stains associant RFF, maître d'ouvrage de la TLN, SNCF Transilien, maître d'ouvrage des gares TLN, le Conseil Général de Seine-Saint-Denis pour la réalisation de la RD28 prolongée et Plaine Commune pour la réalisation des espaces publics de la gare, la question de la prise en charge de la démolition de la halle ex-CGR a été soulevée sans qu'il soit possible de trouver une solution partagée.

Cette halle, située sur des terrains appartenant au Département, doit être démolie avant le démarrage des travaux de la gare prévus en juin 2014.

J'attire votre attention sur le fait que la majeure partie de la halle en question se situe en dehors du périmètre des projets. Cependant, elle n'est pas rescindable et doit donc être entièrement déposée. A noter qu'il s'agit d'un bâtiment inadapté à toute réutilisation du fait des risques avérés d'exposition à l'amiante et au plomb, comme l'attestent les diagnostics réalisés par Plaine Commune.

Ainsi, la démolition de cette halle participera à la valorisation des terrains propriété du Conseil Général.

C'est dans ce sens que la SNCF a proposé en juillet dernier une répartition des charges de démolition des bâtiments impactés par les projets, y compris le bâtiment 3J démolit sur l'initiative du Conseil Général, en fonction des besoins opérationnels de chaque maître d'ouvrage (cf. proposition jointe). En prenant en compte les estimations données par le Département pour la halle 3J, et par Plaine Commune pour la halle ex-CGR, elle aboutissait à une participation totale de 160 k€ pour le Conseil Général (80 k€ pour la halle 3J et 80 k€ pour la halle ex-CGR).

Cette proposition, à laquelle Plaine Commune a donné son accord, n'a pas été approuvée par vos services qui ne jugent pas nécessaire que le Département participe à la démolition de la halle ex-CGR, puisque celle-ci n'est pas impactée par la mise en œuvre du projet RD28.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION | WWW.PLAINECOMMUNE.FR
Tél : +33 (0)1 55 93 55 55 | 21, avenue Jules-Rimet | 93218 SAINT-DENIS CEDEX

AUBERVILLIERS | ÉPINAY-SUR-SEINE | L'ÎLE-SAINT-DENIS | LA COURNEUVE
PIERREFITTE-SUR-SEINE | SAINT-DENIS | SAINT-OUEN | STAINS | VILLETANEUSE



Au vu du besoin impératif de libérer l'emprise avant le mois de juin 2014, je vous informe que nous nous sommes accordés avec la SNCF et avec le STIF pour faire porter l'ensemble des frais de démolition et de désamiantage de la halle ex-CGR sur l'opération TLN. Par ailleurs, j'ai déjà accepté le principe d'une prise en charge de la maîtrise d'ouvrage par Plaine Commune, à condition d'obtenir les autorisations nécessaires.

Ainsi, je vous invite à me confirmer votre accord formel pour une intervention de Plaine Commune à partir de mars 2014 pour démolir la halle ex-CGR, propriété du Département.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de la considération distinguée.

Daniel DESBIENDRAS



[Signature]
Conseiller Délégué à la Voirie
et aux Déplacements

PJ : Proposition de répartition des coûts de démolition des bâtiments du pôle gare TLN de Pierrefitte-Stains
CR de la Réunion de Coordination du 25 juillet 2013

Copie :

RFF : Xavier Capet

SNCF Transilien : Denis Dumortier

STIF : Julien Rivat

Plaine Commune : Stéphane Peu ; Bernard Vincent ; Roland Bouvard ; Luc Bouvet ; Laurence Gonnet ; Claire Chaput ; Aurélie Jubert ; Tristan Bodin

Ville de Pierrefitte : Michel Fourcade



15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Saint-Denis, le 29 juillet 2013

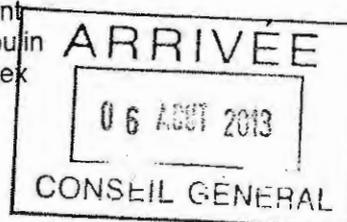


Département du Développement Urbain
Et Social

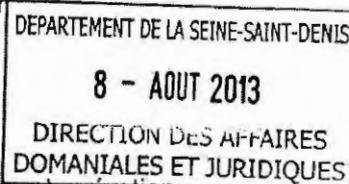
Monsieur Stéphane TROUSSEL
Président
Conseil Général 93

Aménagement secteur Nord :
Aurélie JUBERT
Service Foncier :
Tristan BODIN

Hôtel du département
Esplanade Jean-Moulin
93006 Bobigny Cedex



A l'attention de Bruno Courtyllier - chef du service du Patrimoine Immobilier



Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'opération Tangentielle Nord, la communauté d'agglomération Plaine Commune s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des espaces publics d'intermodalité des différents pôles gares sur son territoire. L'assiette foncière de ces futurs espaces publics est en majorité détenue par des partenaires financeurs du projet Tangentielle, et notamment par le Conseil Général de Seine-Saint-Denis.

Les services de Plaine Commune et du Conseil Général travaillent actuellement ensemble à la définition des modalités de décote susceptibles d'être appliquées à ces fonciers, dont la finalité est indispensable au fonctionnement des futures gares. Des échanges similaires sont conduits par l'agglomération avec la Société Nationale des Chemins de Fer, et avec Réseaux Ferrés de France. Ces derniers seraient susceptibles de concéder des décotes pouvant s'élever à 60% des valeurs estimées par les services fiscaux de l'Etat. Pour ces raisons, je vous propose que, dans le cadre d'une convention bilatérale, nous arrêtons ensemble un montant similaire de décote pour les terrains du Conseil Général destinés à ces espaces publics.

Au-delà de ces considérations, la nouvelle infrastructure de transport générera des opportunités majeures de développement urbain. L'opération dite « Tartres Nord », desservie par le futur pôle de Pierrefitte Stains, en est un exemple. Pour cette opération, dont le foncier est intégralement détenu par le Conseil Général, ou en son nom par la SEQUANO, je vous informe que Plaine Commune lance une étude pré-opérationnelle à l'automne 2013, et que vous serez associé à son pilotage. Nous serons ainsi amenés à déterminer ensemble les modalités les plus opportunes de valorisation du secteur.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION | WWW.PLAINECOMMUNE.FR
Tél : +33 (0)1 55 93 55 55 | 21, avenue Jules-Rimet | 93218 SAINT-DENIS CEDEX

AUBERVILLIERS | ÉPINAY-SUR-SEINE | L'ÎLE-SAINT-DENIS | LA COURNEUVE
PIERREFITTE-SUR-SEINE | SAINT-DENIS | SAINT-OUEN | STAINS | VILLETANEUSE



Avant même son lancement, l'opération « Tartres Nord » bénéficie d'ores et déjà d'un projet d'infrastructure viaire financé principalement par Plaine Commune, puis par le STIF. Il s'agit du franchissement Babeuf, qui dessert l'opération à son extrémité Est, et dont les terrains d'assiette sont pour la part sud, détenus par la SEQUANO, pour le compte du Conseil Général, et ce jusqu'à fin 2014. Cette infrastructure ne pèsera pas sur le bilan de l'opération, puisque pris en charge par Plaine Commune, tout en améliorant son insertion urbaine. C'est pour cela que je sollicite votre accord, à donner à la SEQUANO pour une cession à l'euro symbolique de la bande correspondant au tracé de la voirie. En contrepartie, Plaine Commune prendrait à sa charge la démolition de l'entrepôt en partie dans l'assiette de l'ouvrage, et dont le coût a été estimé pour la SEQUANO à 815 452 € hors taxes, enlèvement du plomb, des déchets, et dépollution du sol.

Dans l'attente de votre retour à ces propositions, je vous adresse, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Vice-Président en charge de
l'Habitat et du Foncier



Bernard VINCENT

Copie :

- Jean Paul HUCHON, Président du Conseil Régional d'Ile de France

Réf. : DAD/SAT/BA/SLC/N°

0063

Affaire suivie par : Soizic Le Corre
Tél. : 01 43 93 75 29

Madame Isabelle Vallentin
Directrice générale
Séquano aménagement
Immeuble Carré Plaza
15-17 Promenade Jean Rostand
BP 95
93022 BOBIGNY CEDEX

A l'attention de Madame Sophie Magnone
Directrice de projets
Responsable du pôle Plaine Commune

Bobigny, le 11 FEV. 2015

Objet : Site CGR- Autorisation de démarrage des travaux de génie civil du franchissement Babeuf et cession du foncier nécessaire

Madame la Directrice,

Par courrier du 7 janvier 2015, vous nous transmettez la demande d'autorisation de Plaine Commune de débiter les travaux de génie civil du franchissement Babeuf au 12 janvier 2015. Vous sollicitez l'accord du Département en ce sens, en sa qualité de concédant sur l'opération CGR.

Les travaux de génie civil du franchissement Babeuf font suite à la conduite par Plaine Commune, à l'automne 2014, de l'opération de désamiantage et de démolition de l'ex-halle RER, située sur l'assiette du futur franchissement.

Le Département valide les conditions d'installation du chantier de génie civil (sur une zone d'environ 15 000 m2 séparée du reste des emprises par une clôture), ainsi que les conditions d'accès au chantier proposées, à partir du rond-point de l'avenue Rol-Tanguy. Les entreprises ne pourront en revanche être autorisées à utiliser d'autres accès.

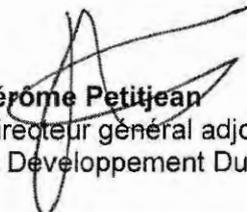
Au regard de ces conditions, nous vous autorisons donc à donner le feu vert à Plaine Commune pour le démarrage des travaux de génie civil en janvier 2015, ainsi que pour l'accès et l'occupation temporaire du secteur Babeuf dans les conditions précitées, jusqu'à la fin des travaux à l'été 2016.

Le franchissement Babeuf viendra s'implanter dans sa partie sud sur des parcelles propriétés de Séquano aménagement, au titre de la convention de concession d'aménagement du site CGR liant le Département à Séquano. La cession du foncier nécessaire à la réalisation du franchissement constitue donc la prochaine étape à mener.

Le Département souhaiterait que Séquano aménagement puisse conclure cette cession avec Plaine Commune au cours du 1^{er} trimestre 2015. Cette cession devra au préalable être autorisée par les élus du Conseil général ou de sa Commission Permanente, en la qualité de concédant du Département sur l'opération CGR. Mes services se tiennent à votre disposition pour réception du cahier des charges de cession à soumettre aux élus.

Comme rappelé par Plaine Commune dans son courrier du 19 décembre 2014, un échange de courriers entre le Département et Plaine Commune au cours du 1^{er} semestre 2014 avait permis d'aboutir à un accord sur les conditions de cession du foncier nécessaire à la réalisation de la partie sud du franchissement Babeuf. Le principe d'une cession de ce foncier avec une décote de 80% par rapport à l'estimation France Domaines a été convenu entre nos deux collectivités, comme confirmé dans le courrier rappelé en annexe (*courrier de Plaine Commune du 26 mai 2014*).

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes salutations,



Jérôme Petitjean
Directeur général adjoint du Pôle Aménagement
et Développement Durables

Annexes :

- *Annexe : courrier de Plaine Commune du 26 mai 2014 portant accord sur le principe de cession*

Réf. : DAD/SAT/BA/SLC/N°

0165

Affaire suivie par : Soizic Le Corre
Tél. : 01 43 93 75 29

Madame Isabelle Vallentin
Directrice générale
Séquano aménagement
Immeuble Carré Plaza
15-17 Promenade Jean Rostand
BP 95
93022 BOBIGNY CEDEX

A l'attention de Madame Sophie Magnone
Directrice de projets
Responsable du pôle « Plaine Commune »

Bobigny, le **14 OCT. 2014**

Objet : Site CGR- autorisation de travaux et d'occupation temporaire pour le désamiantage et la démolition de la halle ex-RER (bâtiment dit « Babeuf »)

Madame,

Plaine Commune a notifié au Département et à Séquano aménagement son intention de procéder à la démolition de la halle ex-RER située sur le terrain CGR, en partie sur l'assiette du futur franchissement Babeuf¹. Ce bâtiment est situé sur une parcelle propriété de Séquano aménagement, au titre de la convention de concession d'aménagement du site CGR liant le Département à Séquano.

Plaine Commune s'est engagée auprès du Département à prendre en charge la totalité des coûts de désamiantage et de démolition de 2 bâtiments présents sur le site CGR: la halle ex-CGR (démolie à l'été 2014) et la présente halle ex-RER (Babeuf).

Sur cette base, les élus du Département ont approuvé en Commission Permanente, par délibération du 5 juin 2014, la démolition par Plaine Commune des bâtiments présents sur le site CGR. Vous trouverez cette délibération jointe à ce courrier.

En vertu de cette délibération et du courrier de Plaine Commune du 26 mai 2014², le Département souhaite donc que Séquano aménagement puisse autoriser Plaine Commune, par un acte écrit, à mener à ses frais et sous sa responsabilité, les travaux de désamiantage et de démolition de la halle ex-RER à partir du 13 octobre 2014.

Il conviendra donc également d'autoriser l'accès et l'occupation temporaire du secteur Babeuf par Plaine Commune à partir de cette date, et ce jusqu'à démolition effective du bâtiment.

¹ franchissement Babeuf sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune

² courrier de Plaine Commune du 26 mai 2014 adressé au Département et confirmant la prise en charge par Plaine Commune des coûts de démolition du bâtiment Babeuf (cf annexe n°2 du présent courrier)

L'accès au chantier pourra se faire par l'entrée du site CGR situé au 3 rue d'Amiens (Pierrefitte), pendant la durée du chantier de désamiantage et de démolition. Les entreprises devront veiller au maintien en l'état de cet accès qui sera commun à plusieurs chantiers: celui de construction de l'ouvrage de franchissement des voies du RER par la RD28p et celui de construction de la gare TEN Pierrefitte/Stains.

Le chantier sera clos et les entreprises ne pourront être autorisées à utiliser d'autre accès que celui indiqué à Plaine Commune lors de la réunion sur site du 25 septembre 2014.

Pour les travaux de réalisation du franchissement Babeuf, prévus à partir de janvier 2015, l'accès chantier devra en revanche être déplacé directement sur la rue communale Roi Tanguy.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes salutations,



Jérôme Petitjean
Directeur général adjoint

Annexes :

- *Annexe 1 : délibération n°1-1 du 5 juin 2014 de la Commission Permanente du Conseil général- Autorisation de démolir à accorder dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la future gare TLN « Pierrefitte-Stains »*
- *Annexe 2 : courrier de Plaine Commune du 26 mai 2014 portant accord sur la prise en charge de la démolition de la halle ex-RER située sur l'assiette du franchissement Babeuf*

2014 JUIN 051

Délibération n° 1-1 du 5 juin 2014

STAINS – SITE CGR 3 ET 5, RUE D'AMIENS – AUTORISATION DE DÉMOLIR À ACCORDER DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA FUTURE GARE TLN « PIERREFITTE-STAINS »

La Commission permanente du Conseil général,

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil général n° 2012-IX-42 en date du 4 septembre 2012 lui donnant délégation,

Sur le rapport du Président du Conseil général,

Considérant que le Département est propriétaire d'un bâtiment sis 3 et 5, rue d'Amiens à Stains, situé en majeure partie sur l'emprise des futurs espaces publics du pôle gare TLN Pierrefitte-Stains, réalisés par Plaine Commune, et de la future gare construite par la SNCF,

Considérant que la Communauté d'agglomération Plaine Commune accepte de prendre en charge l'ensemble des frais de désamiantage et de démolition de ce bien et d'assumer la maîtrise d'ouvrage de l'opération,

Considérant que d'autres bâtiments existent encore sur le site et qu'ils devront être démolis pour permettre la réalisation des différents projets d'aménagement déjà arrêtés, comme le passage « Babœuf », ou à intervenir à court ou moyen terme,

2014 JUIN 051

après en avoir délibéré

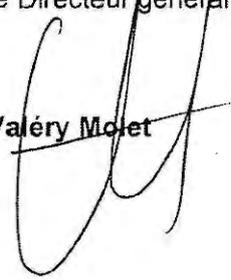
- AUTORISE Plaine Commune, qui prendra à sa charge l'ensemble des frais de désamiantage et de démolition du bien et assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération, à démolir l'un des bâtiments restant appartenir au Département, sur le site CGR, 3 et 5, rue d'Amiens à Stains, sur les parcelles cadastrées section S n°159, 160 et L n°525 ;
- AUTORISE la démolition des autres bâtiments existant sur le site, nécessitée par des impératifs d'aménagement connus ou en cours de détermination ;
- AUTORISE M. le Président du Conseil général à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, documents et pièces relatifs à cette affaire.

Déposé en Préfecture le

05 JUIN 2014

- 6 JUIN 2014

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


Valéry Molet

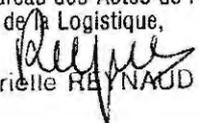
Adopté à l'unanimité Adopté à la majorité Voix contre Abstention(s) Date d'affichage du présent acte,
le

05 JUIN 2014

Date de notification du présent acte,
leCertifie que le présent acte est devenu exécutoire,
le

- 6 JUIN 2014

Pour le Président du Conseil général
et par délégation :
Le Chef du Bureau des Actes de l'exécutif
et de la Logistique,


Murielle REYNAUD

*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.*

Direction des affaires
domaniales et juridiques

Service du patrimoine immobilier

1-1

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL GÉNÉRAL

Réunion du 05 JUIN 2014

OBJET : STAINS – SITE CGR 3 ET 5, RUE D'AMIENS – AUTORISATION DE DÉMOLIR À ACCORDER DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA FUTURE GARE TLN « PIERREFITTE-STAINS ».

Le Département est propriétaire, aux 3 et 5, rue d'Amiens à Stains, d'un bâtiment implanté sur le site CGR. Ce secteur fait l'objet de trois importants chantiers :

- le prolongement de la RD28 (sous maîtrise d'ouvrage du Département) ;
- la réalisation de la gare TLN (sous maîtrise d'ouvrage de RFF - SNCF) et de ses espaces publics (sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune) ;
- le franchissement dit « Babeuf » (sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune).

Bien que cet ancien entrepôt ne soit pas touché par la réalisation de la RD 28 prolongée, il est situé en majeure partie dans l'emprise des futurs espaces publics du pôle gare TLN Pierrefitte-Stains, réalisés par Plaine Commune.

En outre, SNCF Transilien a programmé la reconstruction de la future gare TLN « Pierrefitte-Stains », dont l'emprise au sol déborde sur la propriété départementale. Ce projet, déclaré d'utilité publique par décret du 27 mai 2008, prévoit le transfert de propriété au profit de la SNCF d'une parcelle section S n°160 d'une superficie de 133 m², dont 55 m² affectent l'entrepôt départemental qui n'est pas rescindable.

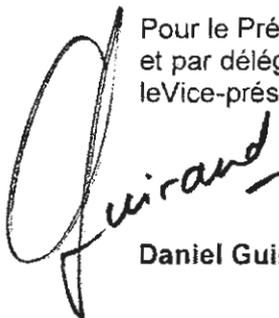
Ce bâtiment doit donc être démoli en totalité, avant le démarrage des travaux de la gare, prévus en juin 2014.

Plaine Commune accepte de prendre en charge l'ensemble des frais de désamiantage et de démolition de ce bien et d'assumer la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Par ailleurs, deux autres bâtiments existent encore sur le site (sur la parcelle cadastrée section L n°524) et devront être démolis pour permettre la réalisation de différents projets d'aménagement, qu'ils soient déjà arrêtés, comme le passage « Baboeuf », ou à intervenir à court ou moyen terme. Ces bâtiments sont notamment compris dans l'emprise de la concession d'aménagement du site CGR.

Ceci exposé, je vous propose :

- d'autoriser Plaine Commune, qui prendra à sa charge l'ensemble des frais de désamiantage et de démolition du bien et assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération, à démolir l'un des bâtiments restant appartenir au Département, sur le site CGR, 3 et 5, rue d'Amiens à Stains, sur les parcelles cadastrées section S n°159, 160 et L n°525 ;
- d'autoriser la démolition des autres bâtiments existant sur le site, nécessitée par des impératifs d'aménagement connus ou en cours de détermination ;
- d'autoriser M. le Président du Conseil général à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, documents et pièces relatifs à cette affaire.

 Pour le Président du Conseil général
et par délégation,
le Vice-président,
Daniel Guiraud

Délibération n° du

SITE CGR (STAINS/PIERREFITTE) – APPROBATION DE LA CESSION À PLAINE COMMUNE, CONDUITE PAR SÉQUANO AMÉNAGEMENT, DES TERRAINS D'EMPRISE DU FUTUR FRANCHISSEMENT BABEUF.

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement urbain »

Vu la loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des SEML,

Vu la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

Vu le décret n°2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement et notamment son article 5,

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

Vu la délibération du Conseil général n°2013-XI-69 du 13 novembre 2014 approuvant le compte-rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour 2013 et approuvant la prolongation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2016 (avenant n°10),

Vu la convention de concession d'aménagement de l'opération CGR à Stains, entre la Commune de Stains et la SIDEC, signée le 27 juin 1991 et ses avenants,

Vu sa délibération n°1-1 du 5 juin 2014 autorisant Plaine Commune à procéder au désamiantage et à la démolition des bâtiments situés sur le site départemental CGR,

Vu le budget départemental,

Sur le rapport du Président du Conseil départemental

après en avoir délibéré

- APPROUVE la cession à Plaine Commune des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf situés au sein du site départemental CGR, conformément aux éléments du plan de

cession transmis par Séquano aménagement ;

- AUTORISE Séquano aménagement à conclure avec Plaine Commune la cession des terrains d'emprise du futur franchissement Babeuf (6 990 m²), pour un montant de 258 630 euros, conformément à l'accord convenu entre le Département et Plaine Commune ;

- AUTORISE Séquano aménagement à intégrer cette recette de cession au bilan financier de l'opération CGR qui figurera dans les prochains compte-rendus annuels à la collectivité.

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.