

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Conseil Communautaire

Date : 15/04/2021

Objet : CENTRE TECHNIQUE COMMUNAUTAIRE SITUÉ 104, RUE D'ALENTOURS A CHANTELOUP-LES-VIGNES : DECLASSÉMENT PAR ANTICIPATION ET CÉSSION A LA SOCIÉTÉ ALDI

Rapporteur : Evelyne PLACET

EXPOSÉ

La Communauté urbaine est propriétaire d'un bien immobilier situé 104, rue d'Alentours à Chanteloup-les-Vignes (78570), figurant au cadastre sous la référence AI n° 325 pour 7751 m², consistant en un bâtiment d'activité avec réserves, bureaux et locaux techniques, d'une surface utile de 1 800 m² environ, à usage de centre technique communautaire.

Le bien dépend du domaine public de la Communauté urbaine comme venant aux droits de la Communauté d'agglomération des deux rives de Seine (CA2RS), laquelle avait acquis ce bien par acte du 6 janvier 2011 en vue d'y implanter ses services techniques. Le transfert de propriété entre la CA2RS et la Communauté urbaine sera régularisé en même temps que la vente.

Le bien est situé en zone Uca, à dominante résidentielle, et regroupe des ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Le projet est situé dans le quartier politique de la ville (QPV) de Chanteloup-les-Vignes, et doit donc participer à la requalification du quartier dans le cadre du projet d'aménagement et du label écoquartier de la ville.

La société ALDI a fait part de son souhait d'acquérir ledit site pour l'implantation d'un magasin ALDI comportant une surface de vente de 999 m². L'étude de marché réalisée par ALDI en septembre 2020 est jointe aux présentes.

Aujourd'hui ce site s'avère trop exigu et non fonctionnel pour répondre aux besoins des services communautaires, qui vont être, dans le cours de l'année 2021, repositionnés sur le site de Carrières-sous-Poissy. Le déménagement des équipes est prévu au dernier trimestre 2021.

Par un avis en date du 8 février 2021, la direction de l'immobilier de l'Etat estime la valeur vénale du bien à 1 035 000 € (un-million-trente-cinq-mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 15%. Les négociations ont abouti à un accord entre les parties, compte tenu du projet porté par la société ALDI, au prix de 1 190 000 € (un-million-cent-quatre-vingt-dix-mille euros) hors taxes et hors frais, pour l'acquisition de la parcelle AI n° 325 d'une superficie de 7751 m² comprenant le bâtiment d'activité. Les structures temporaires (containers et bâtis légers en bois) installées à l'extérieur du local d'activité sur la parcelle, de nature mobilière (non attachées à perpétuelle demeure) ne sont pas cédées, et devront être déplacées du site par la Communauté urbaine à ses frais.

Lesdites emprises dépendent actuellement du domaine public de la Communauté urbaine. Pour assurer la régularité de la cession à intervenir, il est donc indispensable de déclasser lesdits biens sans désaffectation préalable compte tenu de leur occupation par les services techniques communautaires.

Cette possibilité est offerte par l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin II) et les articles 9 et 10 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, précisant la mise en oeuvre dudit déclassement anticipé. Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L. 2111 du Code général de la propriété des personnes publiques, et, par suite, d'en permettre la vente alors même que l'affectation à l'utilité publique dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin. Cependant, pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecté. L'acte de vente entre la Communauté urbaine et la société ALDI pourra intervenir sous condition résolutoire de l'absence de désaffectation ultérieure, qui devra intervenir conformément aux textes susvisés. En application de l'article L. 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques, il est proposé un délai maximum de désaffectation de 3 ans. Compte tenu des nécessités du service public tenant à la continuité de l'utilisation du centre technique communautaire et le temps nécessaire à sa relocalisation, la désaffectation doit être différée à la libération effective qui interviendra par le déplacement des équipes et des équipements au plus tard le 31 décembre 2021. La désaffectation du site sera constatée par acte d'huissier dès sa libération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques, les charges financières liées à la désaffectation et le cas échéant à l'absence de désaffectation ont été établies dans le cadre d'une étude d'impact pluriannuelle jointe.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- de décider de désaffecter le centre techniques communautaire situé 104, rue d'Alentours à Chanteloup-les-Vignes (78570), figurant au cadastre sous la référence AI n° 325 pour 7751 m² conformément à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, cette désaffectation devant intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans pour les nécessités de continuité du service public étant entendu que le calendrier prévisionnel fixe la date de désaffectation des terrains au 31 décembre 2021,
- de décider de déclasser cette emprise à effet de ce jour, en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,
- d'approuver les termes de l'étude d'impact pluriannuelle au regard de ses impacts matériels,
- de dire que la désaffectation s'accompagnera de la relocalisation du centre technique communautaire sur le site de Carrières-sous-Poissy, avec la prise en charge par la Communauté urbaine du déménagement des équipements actuels, ainsi que des travaux nécessaires de démantèlement, démolitions, ou déplacement des structures temporaires (containers et bâtis légers en bois),
- d'approuver la cession du bien immobilier sis 104, rue d'Alentours à Chanteloup-les-Vignes, figurant au cadastre sous la référence AI n° 325 pour 7751 m², à la société ALDI et/ou toutes sociétés qui s'y substituera, au prix de 1 190 000 € (un-million-cent-quatre-vingt-dix-mille euros) hors taxes et hors frais,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5211-37,

VU l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique,

VU les articles 9 et 10 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017,

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2111et L. 2141-2,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU l'avis de la direction générale des finances publiques n°2021-138V0041 en date du 8 février 2021,

VU l'étude de marché réalisée par la société ALDI, et son acte d'engagement,

VU l'étude d'impact pluriannuelle,

VU le plan cadastral,

VU l'avis favorable émis par la commission n°3 « Aménagement du Territoire » consultée le 7 avril 2021,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

ARTICLE 1 : DECIDE de désaffecter le centre techniques communautaire situé 104, rue d'Alentours à Chanteloup-les-Vignes (78570), figurant au cadastre sous la référence AI n° 325 pour 7751 m² conformément à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, cette désaffectation devant intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans pour les nécessités de continuité du service public étant entendu que le calendrier prévisionnel fixe la date de désaffectation des terrains au 31 décembre 2021,

ARTICLE 2 : DECIDE de déclasser cette emprise à effet de ce jour, en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,

ARTICLE 3 : APPROUVE les termes de l'étude d'impact pluriannuelle au regard de ses impacts matériels,

ARTICLE 4 : DIT que la désaffectation s'accompagnera de la relocalisation du centre technique communautaire sur le site de Carrières-sous-Poissy, avec la prise en charge par la Communauté urbaine du déménagement des équipements actuels, ainsi que des travaux nécessaires de démantèlement, démolitions, ou déplacement des structures temporaires (containers et bâtis légers en bois),

ARTICLE 5 : APPROUVE la cession du bien immobilier situé 104, rue d'Alentours à Chanteloup-les-Vignes), figurant au cadastre sous la référence AI n° 325 pour 7751 m², à la société ALDI et/ou toutes sociétés qui s'y substituera, au prix de 1.190.000,00 € (un million cent quatre-vingt-dix mille euros) hors frais et hors taxes.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Président à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération