

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 23 mars 2021

Rapport n° 21-02-10

**PARCELLES CADASTRÉES BD N° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479P, 529P ET 530,
D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 4 673 M²: CESSIION À LA SCCV LES ALLEES DE SAINT
LEU**

Le centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt et son quartier de la gare se structure autour de la rue du Général Leclerc, selon un axe est-ouest, et se compose également de l'avenue de la gare, selon un axe nord-sud.

Le périmètre « centre-ville – secteur gare » joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de la Ville, en regroupant les fonctions centrales de commerces, de services et d'équipements, et constitue la principale polarité commerciale de la ville.

Les enjeux urbains autour du périmètre « centre-ville – secteur gare » sont importants au regard de la fonction qu'il joue au sein de la ville, tenant à sa position centrale organisé autour d'un axe structurant et aux fonctions polarisantes, à la réponse aux besoins endogènes en matière de logements et au renforcement de l'attractivité résidentielle,

Par conséquent, le PLU identifie ainsi ce périmètre comme secteur de développement, dont le développement urbain devra concilier deux enjeux tenant à la préservation du centre-ville et au renforcement de sa fonction de centralité (résidentielle, commerciale, pôle d'équipements),

Le centre-ville ne peut pas connaître de densification en totalité, compte tenu entre autres de la largeur de la voirie qui ne permet pas une hauteur particulièrement élevée, au risque d'assombrir les rues, mais également compte tenu du bâti historique présent, et des parcelles déjà denses.

Dans ce contexte, le PLU a identifié des sites à muter au sein du périmètre « centre-ville – secteur gare » permettant de répondre aux enjeux urbains.

Aussi, l'îlot Croix Blanche, qui présente aujourd'hui peu de qualité urbaine et comprend une dent creuse, a été clairement désigné comme secteur mutable à fort potentiel, qui contribuera à répondre à ces enjeux.

Cet îlot est ainsi destiné à devenir une nouvelle vitrine de la ville et à renforcer son attractivité,

Pour répondre à ces enjeux, l'îlot Croix Blanche fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU, et est classé en zone UAd.

Cet îlot doit être ainsi restructuré et recomposé, en recherchant une mixité fonctionnelle, notamment le commerce en rez-de-chaussée, selon les principes dégagés dans le schéma d'aménagement de l'OAP du PLU.

L'îlot Croix Blanche, représenté sur le schéma d'aménagement de l'OAP, comprend notamment la salle de la Croix Blanche, son parking public, le parc public, le bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments, qui appartiennent au domaine public communal, et des parcelles appartenant à des propriétaires privés.

La salle de la Croix Blanche est réservée aux services municipaux, aux associations de la ville et aux partenaires institutionnelles et comprend notamment une salle polyvalente avec un espace scénique, qui est ouverte au public pendant les manifestations qui s'y déroulent. C'est pourquoi, la Commune va saisir le Ministère de la Culture pour cette salle qui est polyvalente.

Le bâtiment Claire Fontaine est, quant à lui, utilisé par des associations à des fins de loisirs et d'activités.

La salle de la Croix Blanche, son parking et le bâtiment Claire Fontaine sont situés en front de rue sur la rue du Général Leclerc et l'avenue de la Gare, tandis que le PLU incite le commerce à rez-de-chaussée le long de ces axes,

C'est pourquoi la salle de la Croix Blanche, son parking et le bâtiment Claire Fontaine, par leur positionnement en entrée d'îlot, sont de nature à faire obstacle à la restructuration de l'îlot Croix Blanche et ainsi aux objectifs de développement du PLU.

Pour l'ensemble de ces raisons, entre autres, le périmètre de l'îlot Croix Blanche a été délimité dans l'OAP du PLU, en vue de sa restructuration,

C'est pourquoi, pour répondre aux objectifs du PLU rappelés ci-avant, la restructuration de l'îlot nécessite, en vue de leur inclusion dans un projet de cession détaillé ci-après, de prononcer le déclassement par anticipation des parcelles appartenant à la Commune ayant pour références cadastrales section BD n° 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (C) (d'une superficie de 57 m²), 529 p (d'une superficie de 391 m²) et 530, lesquelles comprennent entre autres une partie du parc public, du bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments.

Leur désaffectation matérielle devra intervenir dans un délai de trois (3) ans maximum à compter de l'acte de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques (CG3P). Toutefois, si leur désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée pourra être prorogée dans une limite de six (6) ans à compter de l'acte de déclassement.

Pour la désaffectation matérielle de la salle polyvalente avec un espace scénique, La Croix Blanche, la Commune saisira le Ministère de la Culture concernant la cessation d'affectation, d'activité et la démolition de cette salle. Il est précisé qu'il peut d'ores et déjà être prononcé un déclassement par anticipation de l'emprise identifiée comme la parcelle BD numéro 479p (B) (d'une superficie de 860m²) conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Pour le parking public de la salle de La Croix Blanche, dont l'emprise est identifiée comme la parcelle cadastrée Section BD numéro 479p (A) (pour une superficie de 1043 m²), une procédure préalable d'enquête publique est nécessaire pour prononcer son déclassement conformément aux dispositions de l'article L 141 – 3 du Code de la voirie routière. Cette procédure d'enquête publique est initiée par Madame le Maire par un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique et de demande de nomination du Commissaire enquêteur.

Considérant que pour ce même motif, il est nécessaire de prononcer conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, une désaffectation de cette emprise (d'une superficie de 1043m²) afin de permettre à la Commune de conclure une promesse de vente la concernant, et ce même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que dans le délai fixé par la promesse de vente, lequel sera au maximum de trois (3) ans.

Pour la demi-sente publique constituée par la parcelle BD numéro 465, pouvant être qualifiée de domaine public viaire ou de dépendance du domaine public viaire conformément aux dispositions de l'article L 111-1 du Code de la voirie routière, une procédure préalable d'enquête publique est nécessaire pour prononcer son déclassement conformément aux dispositions de l'article L 141 - 3 du Code de la voirie routière. Cette procédure d'enquête publique est initiée par Madame le Maire par un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique et de demande de nomination du Commissaire enquêteur.

Considérant que pour ce même motif, il sera nécessaire de prononcer conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, une désaffectation de cette parcelle afin de permettre à la Commune de conclure une promesse de vente la concernant, et ce même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que dans le délai fixé par la promesse de vente, lequel sera au maximum de trois (3) ans.

Pour rappel, par délibération n° 20-07-19 de la Commune en date du 15 décembre 2020, il avait été décidé :

1/ de la désaffectation dans un délai de trois ans maximum, avec possibilité de prorogation, et de prononcer le déclassement anticipé du tènement immobilier correspondant aux parcelles cadastrées BD n° 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (B) (d'une superficie de 860 m²), 479p (C) (d'une superficie de 57 m²), 529 p (d'une superficie de 391 m²) et 530, correspondant aux emprises matérialisées sur le plan annexé au rapport de présentation, d'une superficie totale de 3 588 m² au vu de l'étude d'impact et des éléments de motivation de la présente délibération.

2/ De prononcer l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement d'un parking public compris dans la parcelle cadastrée Section BD Numéro 479p (A) (d'une superficie de 1043 m²),

Etant ici précisé qu'un arrêté du Maire de la Commune devra prescrire les modalités de réalisation de l'enquête publique devant être réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement de la parcelle cadastrée Section BD Numéro 479p (A) (d'une superficie de 1043 m²) conformément aux dispositions de l'article L 141 -3 du Code de la voirie routière.

3/ De prononcer l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement d'une voie de circulation publique ayant pour référence cadastrale Section BD Numéro 465 d'une superficie de 42 m².

Etant précisé qu'un arrêté du Maire de la Commune devra prescrire les modalités de réalisation de l'enquête publique devant être réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement de la parcelle cadastrée Section BD Numéro 465 conformément aux dispositions de l'article L 141 -3 du Code de la voirie routière.

4/ de la désaffectation de la parcelle BD numéro 479p (A) pour une superficie de 1 043m² conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

5/ de la désaffectation de la parcelle BD numéro 465 conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Pour la réalisation du projet de restructuration de cet îlot, la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU a pris l'initiative d'une démarche auprès de la Commune en vue de lui faire part de son intérêt pour réaliser un projet immobilier sur l'îlot Croix Blanche délimité par l'OAP du PLU,

Ainsi, le terrain d'assiette du programme de construction à réaliser est composé des parcelles cadastrées :

- Section BD numéros 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529p (pour une superficie de 391 m²) et 530 appartenant à la Commune
- Section BD numéros 466, 467, 468, 469, 470, 476 acquises ou en cours d'acquisition par la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU, en vue de la réalisation de son projet de construction,

La SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU pourra se substituer le cas échéant toute personne morale

qu'elle constituera pour bénéficier des engagements pris avec la Commune et les propriétaires riverains et pour réaliser le programme de construction.

La société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU s'est rapprochée des propriétaires situés dans le périmètre de l'îlot Croix Blanche, en vue d'acquérir leurs propriétés nécessaires pour la réalisation de son projet de construction s'agissant des parcelles représentées en jaune.

La SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU a proposé ainsi à la Commune d'acquérir les parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529p (pour une superficie de 391m²) et 530, telles qu'elles apparaissent en bleu sur le plan annexé.

Il est précisé que ce programme de construction devra comprendre des voies de circulation véhicules et/ou piétonnes sous porche et extérieur ayant vocation à donner accès de l'avenue de la Gare au Parc du Charme au Loup et à desservir le reste de la programmation pour donner accès à la rue du Général Leclerc. Plusieurs servitudes de passage piétons et/ou véhicules ainsi que des accès pompiers devront être consentis à la Commune.

Ces voies de circulation véhicules et/ou piétonnes devront faire l'objet de servitudes de passage au profit de la Commune dont l'assiette et les conditions devront être déterminées dans une convention de servitudes.

Ainsi, la réalisation de ce programme, avec démolition de l'ensemble des constructions existantes, permet de répondre aux objectifs du PLU et de restructurer l'îlot de la Croix Blanche.

Pour ce qui concerne les conditions de cession d'un bien immobilier communal, elles sont fixées par le code général des collectivités territoriales.

Aux termes de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Le conseil municipal est tenu de délibérer au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat, à savoir les services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, avant toute cession de biens immobiliers ou de droits réels immobiliers.

La Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise a été saisie pour estimer la valeur des parcelles faisant partie du patrimoine foncier de la Commune cadastrées :

- BD numéros 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478 et 479p (d'une superficie de 1960 m²), lesquelles forment un seul terrain d'assiette,
- BD numéros 529 p (d'une superficie de 391 m²) et BD numéro 530 dans sa totalité.

C'est ainsi que par délibération n° 20-07-19 en date du 15 décembre 2020, en son article 6, il a été approuvé le principe de la cession au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU des parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (d'une superficie totale de 1960 m²), 529p (pour 391 m²) et 530 ; pour une superficie totale de 4 673 m² dont le montant sera arrêté après avis du service du domaine.

Par avis du service du domaine en date du 9 mars 2021, il a été estimé la valeur vénale des propriétés de la Commune nécessaires à la réalisation du programme de construction de la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU en leur état actuel, pour un montant total de 5.189.000 €. Il est précisé qu'un tableau récapitulatif de l'avis du service du domaine détaille l'état actuel de ces propriétés, leur contenance cadastrale, leur valeur vénale dans leur état actuel.

La promesse de vente stipulera une condition suspensive de la désaffectation matérielle entérinant le déclassement des parcelles rappelées ci-avant, laquelle devra être réalisée au plus tard au jour de la

signature de l'Acte de Vente.

La promesse de vente stipulera que les biens devront être vendus libres de toute location et occupation le jour de la réitération de la vente en la forme authentique, la Commune devant prendre à sa charge les opérations préalables à la libération effective des lieux pour le jour de la signature de l'acte ou des actes authentiques de vente emportant transfert de propriété et de jouissance à la SCCV LES ALLEES SAINT LEU des parcelles rappelées ci-avant.

Une indemnité d'immobilisation correspondant à 5% du prix d'acquisition de la promesse sera remise dans les 45 jours de la signature de la promesse de vente. Celle-ci sera remise au notaire en charge de la vente, pour la totalité des parcelles cédées, laquelle pourra être garantie par un engagement de cautionnement.

A titre particulier, dans le cadre du programme de construction, il est notamment prévu que les commerces et le local associatif à venir, seront desservis par une venelle et/ou placette privées faisant partie du programme de construction.

Pour que tout usager puisse accéder à cette venelle et/ou placette privées, une servitude de passage au profit de la Commune devra être constituée.

L'emprise de cette servitude, les modalités d'usage et d'entretien de cette venelle et/ou placette privées devront être détaillées dans le cadre d'une convention de servitudes,

La Commune souhaite valider le principe de constitution de ces servitudes en vue de garantir l'accessibilité pour le public à cette venelle et/ou placettes privées et ce pour avoir accès aux locaux désignés ci-avant.

Etant précisé que les charges d'entretien (notamment des espaces paysagers), de nettoyage, de remplacement éventuel du mobiliers urbains (notamment, réverbères), de travaux nécessités par la mise en sécurité des usagers et la surveillance de ladite venelle seront pris en charge exclusivement par la Ville.

Dans le cadre de la constitution de cette servitude de passage, une estimation de cette servitude sera requise auprès de la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise. Cet avis a un caractère informatif, les parties ayant convenu de fixer cette indemnité à l'euro symbolique.

Par ailleurs, et à titre particulier, dans le cadre du programme de construction, il est notamment prévu que le parking public soit accessible à tout usager à partir d'une voie privée d'accès partant de l'avenue de la Gare et traversant le futur programme de construction.

Pour que tout usager puisse accéder audit parking public, une servitude de passage et d'accès au profit de la Commune devra être constituée sur cette voie privée.

L'emprise de cette servitude, les modalités d'usage et d'entretien de cette servitude de passage et d'accès devront faire l'objet d'une convention de servitudes,

La Commune souhaite entériner le principe de constitution de cette servitude de passage et d'accès en vue de garantir l'accessibilité pour le public au parking public par cette voie privée qui sera réalisé dans le cadre du programme de construction.

Etant précisé que les charges d'entretien (notamment de l'espace paysager), de nettoyage, de remplacement de tout équipement permettant un accès dans des conditions de sécurité adaptées pour les futurs usagers du parking public, de travaux nécessités par la mise en sécurité des usagers de ladite voirie seront pris en charge exclusivement par la Ville.

Dans le cadre de la constitution de cette servitude de passage, une estimation de cette servitude sera requise auprès de la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise. Cet avis a un caractère informatif, les parties ayant convenu de fixer cette indemnité à l'euro symbolique.

Il vous est donc proposé :

- d'approuver la cession au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), des parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529 p (pour 391 m²) et 530, pour une superficie totale de 4 673 m²,
- d'approuver ladite cession au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), de ces parcelles n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478 et 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529 p (pour 391 m²) et 530, soit une superficie totale de 4 673 m² seront cédées pour un prix de vente de 5.189.000 € et ce prenant en compte l'avis du service du domaine délivré le 9 mars 2021.
- d'autoriser Madame le maire ou son adjointe déléguée à l'Urbanisme à signer une promesse de vente avec la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), ou toute société ou personne morale qu'elle se substituerait à cette fin en vue de la réalisation d'un programme de construction sur l'îlot de la Croix Blanche. Les termes et conditions, autres que ceux visées ci-avant, seront arrêtés dans le cadre des négociations entre les parties à ladite promesse.
- d'autoriser Madame le Maire ou son adjointe déléguée à l'Urbanisme à signer une promesse de vente, tout avenant à ladite promesse de vente et toutes les pièces afférentes à cette promesse,
- d'autoriser, la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), ou toute société qu'elle se substituerait à déposer tout dossier de demande d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération et à diligenter toutes études nécessaires au projet de construction,
- d'autoriser le principe de constitution d'une servitude de passage sur les venelles et/ou placette privées du futur programme de construction au profit du public. D'autoriser la prise en charge par la Commune, des frais afférents à l'entretien et au fonctionnement à ladite venelle et placettes privées. Etant ici précisé que Madame le Maire est autorisée à saisir la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise à réception du projet de constitution de servitudes,
- d'autoriser le principe de constitution d'une servitude de passage et d'accès au parking par une voie privée du futur programme de construction au profit du public. D'autoriser la prise en charge par la Commune, des frais afférents à l'entretien et au fonctionnement à la voie d'accès du parking. Etant ici précisé que Madame le Maire est autorisée à saisir la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise à réception du projet de constitution de servitudes,

- d'autoriser la SCCV LES ALLEES DE SAINT-LEU domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), à effectuer toutes les études, sondages, investigations, mesurages nécessaires, à faire intervenir tous professionnels compétents agissant pour son compte pour la réalisation du montage de son programme de construction, sur les parcelles lui appartenant et à l'autoriser à ce titre à pénétrer sur ces propriétés et dans les constructions existantes le cas échéant.

La Commission Urbanisme/aménagement, réunie le 15 mars 2021, a émis un avis favorable.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 23 mars 2021

Délibération n° 21-02-10

**PARCELLES CADASTRÉES BD N° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479P, 529P ET 530,
D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 4 673 M²: CESSIION À LA SCCV LES ALLEES DE SAINT
LEU**

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 2141-2, L. 3112-4, L. 3211-14 et L. 3221-1 ;

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L 111-1 et L 141-3 ;

Vu l'article 2 de l'ordonnance n°45-2339 du 13 octobre 1945,

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2017 par délibération n° 17-03-01, modifié le 20/11/2018 par délibération n° 18-06-01, mis à jour par arrêtés n° 2020.06 du 17 février 2020 et n° 2020-56 du 23 novembre 2020, et modifié le 09 février 2021 par délibération n° 21-01-04,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa en date du 3 décembre 2020 telle que prévue à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques

Vu la délibération du conseil municipal n° 20-07-19 en date 15 décembre 2020, portant déclassement par anticipation des parcelles BD n°472, 473, 474, 475, 477,478, 479p (B) et

479p (C), 529p et 530, engagement d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles BD 479p (A) et 465, désaffectation des parcelles BD 479p (A) et 465, et principes de cession à la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU, domiciliée 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110),

Vu l'avis du service du domaine en date du 9 mars 2021,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme/aménagement réunie le 15 mars 2021,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1: d'approuver la cession au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU sise 1 rue d'Aurion à Rosny-sous-Bois (93110), des parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529 p (pour 391 m²) et 530, pour une superficie totale de 4 673 m².

Article 2 : d'approuver ladite cession au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU de ces parcelles n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478 et 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529 p (pour 391 m²) et 530, soit une superficie totale de 4 673 m² seront cédées pour un prix de vente de 5.189.000 € et ce prenant en compte l'avis du service du domaine délivré le 9 mars 2021 par la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise.

Article 3 : d'autoriser Madame le Maire ou son adjointe déléguée à l'Urbanisme à signer une promesse de vente avec la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU ou toute société ou personne morale qu'elle se substituerait à cette fin en vue de la réalisation d'un programme de construction sur l'îlot de la Croix Blanche. Les termes et conditions, autres que ceux visées ci-avant, seront précisés dans la promesse de vente.

Article 4 : d'autoriser Madame le maire ou son adjointe déléguée à l'Urbanisme à signer une promesse de vente, tout avenant à ladite promesse de vente et toutes les pièces afférentes à cette promesse.

Article 5 : d'autoriser, la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU ou toute société qu'elle se substituerait à déposer tout dossier de demande d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération et à diligenter toutes études nécessaires au projet de construction.

Article 6 : d'autoriser le principe de constitution d'une servitude de passage sur la venelle et/ou placettes privées du futur programme de construction au profit du public. D'autoriser la prise en charge par la Commune, des frais afférents à l'entretien et au fonctionnement à ladite venelle et placettes privées. Etant ici précisé que Madame le Maire est autorisée à saisir la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise à réception du projet de constitution de servitudes.

Article 7 : d'autoriser le principe de constitution d'une servitude de passage et d'accès au parking par une voie privée du futur programme de construction au profit du public. D'autoriser la prise en charge par la Commune, des frais afférents à l'entretien et au fonctionnement à ladite voie d'accès au parking. Etant ici précisé que Madame le Maire est autorisée à saisir la Direction départementale des Finances publiques du Val d'Oise à réception du projet de constitution de servitudes.

Article 8 : d'autoriser la SCCV LES ALLEES DE SAINT-LEU à effectuer toutes les études, sondages, investigations, mesurages nécessaires, à faire intervenir tous professionnels compétents agissant pour son compte pour la réalisation du montage de son programme de construction, sur les parcelles lui appartenant et à l'autoriser à ce titre à pénétrer sur ces propriétés et dans les constructions existantes le cas échéant.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET

Sandra BILLET

Parcelles communales

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

**Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise**
Pôle Gestion Publique
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél. :
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Pierre NORMANDIN
Téléphone : 01 34 41 10 84
Réf. : 2021-563V0193

Vos Réf. : Cession de l'unité foncière sise lieudit
« Ilôt de la Croix Blanche »
AFFAIRE SUIVIE PAR : M VINCENT LACOMBE

Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt
Hôtel de Ville
52, rue du Général Leclerc
95320 Saint-Leu-La-Forêt

A Cergy, le 9 mars 2021

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier


Madame le Maire,

Par demande d'estimation déposée le 16 février 2021 sur l'application « DS » (Démarches Simplifiées), vous avez souhaité disposer d'un avis actualisé sur la nouvelle offre de 5 189 000 € HT, avec les frais de démolition des bâtis à la charge de l'acquéreur, qui vous a été faite pour l'acquisition de l'unité foncière de 4 673 m² sise lieudit « Ilôt de la Croix Blanche », constituée des huit parcelles BD 465-472-473-474-475-477-478-530 et des deux emprises BD 479p-529p, vendues libres d'occupation et destinées à compléter le socle foncier nécessaire à la réalisation d'un programme immobilier de 11 060 m² de surface de plancher.

Veuillez trouver, ci-joint, l'avis du service du domaine.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
Le directeur du pôle gestion publique,


Laurent MARQUIER

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise
Pôle Gestion Publique
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél. :
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Pierre NORMANDIN
Téléphone : 01 34 41 10 80
Réf. : 2021-563V0193

Vos Réf. : Cession de l'unité foncière sise lieudit
« Ilôt de la Croix Blanche »
AFFAIRE SUIVIE PAR : M VINCENT LACOMBE

A Cergy, le 9 mars 2021

AVIS DU DOMAINE

Sollicité par la ville de Saint-Leu-La-Forêt

1- Service consultant : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

2- Date de la demande d'avis:

Demande d'estimation déposée le 16 février 2021 sur l'application « DS »
(Démarches Simplifiées).

Vos Réf : Cession de l'unité foncière sise lieudit « Ilôt de la Croix Blanche »

Affaire suivie par M VINCENT LACOMBE

3- Propriétaire: Commune de Saint-Leu-La-Forêt

4- Objet : La commune de Saint-Leu-La-Forêt est propriétaire de l'unité foncière de 4 673 m² sise lieudit « îlot de la Croix Blanche », constituée des huit parcelles BD 465-472-473-474-475-477-478-530 et des deux emprises BD 479p-529p. La ville sollicite l'avis du Domaine sur la nouvelle offre d'acquisition de ces terrains, frais de démolition des bâtis à la charge de l'acquéreur, libres d'occupation, au prix de 5 189 000 € HT, en vue de compléter le socle foncier nécessaire à la réalisation d'un programme immobilier de 11 060 m² de SDP qui comprendra :

- 10 200 m² SDP de logements collectifs en accession à la propriété
- 510 m² SDP de locaux commerciaux
- 350 m² SDP correspondant à un local associatif
- 240 places de stationnement situées en infrastructure dont 80 places à destination de parking public dissociées et indépendantes des 160 places restantes
- Une sente ouverte aux piétons reliant l'avenue de la gare et la rue du Général Leclerc ; Cette sente sera animée par deux placettes secondaires visibles depuis la place principale, rue du Général Leclerc.

5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Référence cadastrale	Contenance cadastrale ou Emprise	Adresse	Zonage	Description Sommaire (Superficies indiquées sous réserve de mesurage)
BD 479p	1 960 m ²	3, rue du Général Leclerc	Zone UAd (Secteur de mutation en centre-ville)	<p>Il s'agit d'un bâtiment de type R+1+combles aménagés, élevé sur sous-sol total, à usage de bureaux, toiture à deux pentes en tuiles. Au RDC : entrée, local poubelles, dégagement avec escalier, salle de réunion. Au 1^{er} étage : Grande salle, petit local et Salle de bain (WC, douche, lavabo). Dans les combles : Grande salle unique. Chauffage par convecteurs électriques. Fenêtres double-vitrage. Revêtements intérieurs à rénover. Fuites au niveau de la toiture. Cave (majoritairement 1,80 m de hauteur). SU d'environ 105 m²</p> <p>Salle de spectacle « La croix Blanche », majoritairement de plain-pied, comprenant : <u>Rez-de-Chaussée (705 m²)</u> : Hall d'accueil (75 m²) + vestiaires (10,50 m²) + cuisine équipée (16,50 m²) + local poubelles (4 m²) + chaufferie (4,50 m²) + réserve (14,50 m²) + WC (4 m²) + 2 locaux (8,50 m² et 2,50 m²) + salle polyvalente avec comptoir (150 m²) + grande salle (242 m²) avec scène surélevée (97 m²) + arrière-scène (19 m²) + petit couloir (8,5 m²) + salle (35,50 m²) + bloc sanitaire de 4 WC (13 m²)</p> <p><u>1^{er} étage partiel (accessible par escalier partant du hall d'accueil)(116,50 m²)</u> : bloc sanitaire (3 WC + 5 lavabos + 3 urinoirs)(25,50 m²) + réserve (3 m²) + Bureau (24 m²) + couloir avec vue sur Hall d'accueil (38,50 m²) + régie technique (16,50 m²) + balcon sur grande salle (9 m²). SU totale = 821,50 m². Bon état d'entretien général ;</p> <p>Place-Parvis d'environ 1 000 m² avec 25 places de stationnement.</p>
BD 475	748 m ²	11, rue du Général Leclerc		<p>A l'arrière, garage automobile « Mixauto », constitué de 2 bâtiments en enfilade : murs en parpaings revêtus de peinture, charpente constituée de poutres en bois ou acier supportant une couverture en tôle (A l'intérieur, deux blocs avec porte dont l'un sert de bureau d'accueil). Sol en béton lisse. SU d'environ 620 m². Côté rue, bâtiment d'habitation (1870) très dégradé de type R+2 (non visité) [comprenant : 1 salle à manger, 6 chambres, 1 salle de bain (baignoire/lavabo), 1 cuisine, WC et 2 annexes] dont seule une partie du RDC a été « habillé » pour servir de bureau de vente des futurs logements proposés par le promoteur. SU = 121 m².</p>
BD 472	73 m ²	13, rue du Général Leclerc		<p>Boutique avec vitrine abritant « Le syndicat d'initiative », élevé sur cave, WC, petit bureau à l'arrière débordant sur la parcelle BD 473, avec sortie sur cour intérieure. SU d'environ 40 m². Bon état. Au-dessus, accessible par escalier indépendant partant de la cour, un appartement de type T3 comprenant : Une salle de séjour sur cour, carrelée au sol, intégrant une cuisine équipée + 2 pièces (l'une à usage de chambre, l'autre à usage de réserve) + salle de bain (Douche, lavabo, WC). Chauffage par convecteurs. Bon état d'entretien mais fenêtres simple vitrage avec châssis en mauvais état. SHAB d'environ 60 m². Au-dessus, un T2 (non visité) comprenant : petit séjour avec coin cuisine, salle d'eau/WC et chambre. SHAB d'environ 25 m².</p>
BD 473	103 m ²			<p>Cour intérieure avec pelouse au sol, passage sous porche pour atteindre la rue. Petite extension en maçonnerie enduite avec porte sur cour (<u>bureau du syndicat d'initiative</u>) prolongeant le bâtiment sur rue.</p>
BD 474	53 m ²	13 Ter, rue du Général Leclerc		<p>Maison vacante (non visitée intérieurement) datant de 1900, de type R+1+combles aménagés, donnant sur la cour précédente (BD 473) et comprenant en <u>RDC</u> : salle de séjour, cuisine aménagée, WC et, au 1^{er} niveau, couloir desservant un dressing ; au <u>1^{er} étage</u> : 2 chambres + salle de bain ; dans les <u>combles</u> : 3 pièces en enfilade. Eau, gaz, électricité et chauffage central. Au RDC, volets roulants en PVC équipant porte et fenêtres (1 seul à l'étage). Décrite comme étant dans un bon état d'entretien. SHAB d'environ 95 m².</p>
BD 477	51 m ²	7, rue du Général Leclerc		<p>Institut de soins esthétiques « Alginat Beauté » de type R+2+combles aménagés, élevé sur sous-sol partiel, comprenant : <u>RDC</u> : Bureau d'accueil/boutique avec vitrine, cabine de soin avec lavabo et réserve ; <u>1^{er} étage</u> : WC/lavabo, salle de soin avec lavabo, cabine UV avec lavabo ; <u>2^{ème} étage</u> : pièce avec lavabo, local mansardé pour repas/bureau ; <u>Combles</u> : aménagés en salle de relaxation (éclairage par velux). Ancienne chaudière au fuel alimentant des radiateurs en fonte. Aménagements intérieurs en bon état mais problèmes d'infiltrations d'eau dans les murs (remontées d'humidité au RDC/descente d'humidité au niveau des combles) se traduisant à certains endroits par un boursofflement des revêtements avec éclatements. Fissures importantes (intérieures/extérieures) dans les murs latéraux. SU d'environ 99 m².</p>
BD 478	695 m ²	5, rue du Général Leclerc		<p>Surface alimentaire « Petit Casino » (non visité) de 430 m² SU (dont 300 m² en surface de vente et 130 m² en réserve) élevé sur sous-sol (chaufferie/réserves) + au-dessus, 2 niveaux totalisant 8 appartements en façade sur rue datant de 1991 (1^{er} étage : T1 de 38 m² + T2 de 57 m² + T2 de 45 m² + T3 de 71 m² / <u>2^{ème} étage</u> : T2 de 41 m² + T2 de 45 m² + T1 de 26 m² + T2 de 50 m²). Chauffage par convecteurs. Pas de double-vitrage. Etat très moyen des 2 appartements visités (parties communes : médiocre). Greniers au-dessus. Cour avec auvents. Dépendances vétustes en bois (vestiges d'une ancienne activité de mise en bouteille).</p>

BD 530	557 m ²	23, avenue de la Gare	<p>Espace Claire Fontaine : Bâtiment en R+2 à usage de loisirs/activités pour retraités Rez-de-Chaussée (337 m²) : Hall d'entrée (70 m²) + accueil/bureau (2 x 7,50 m²) + Salle « Reine Simon » (75 m²) + sas d'entrée (3 m²) + cuisine (10,50 m²) + office (8 m²) + Bloc sanitaire (2 WC, lavabo)(7,50 m²) + Réserve (10 m²) + couloir (8 m²) + Salle « André Maura » (130 m²) ; Cour/Jardin d'environ 120 m². 1^{er} Etage (202 m²) : Hall (22 m²) + 3 salles d'activités (39 m², 43 m², 46 m²) dont une avec kitchenette + Bibliothèque (20 m²) + Salon (14 m²) + sanitaire (WC, lavabo)(6 m²) + dégagement (4 m²) + 2 paliers (2 x 4 m²) 2^{ème} Etage (sous combles)(69 m²) : 3 chambres + cuisine + séjour + réserve + WC + salle de bain (baignoire, lavabo) + 2 petits locaux + palier. Soit une SU totale d'environ 608 m². Bon état d'entretien général.</p>
BD 529p	391 m ²	25, avenue de la Gare	<p>Emprise de configuration irrégulière, en nature de parc paysager partiellement arboré, avec petit potager. Existence d'une dépendance en R+1, rez-de-chaussée en parpaings avec enduit extérieur, étage en pierre de meulière, toiture à 2 pentes en tuiles. A usage de stockage de foin, matériel et divers ustensiles. SU d'environ 75 m². Également, Colombier en maçonnerie enduite de 5 m² d'emprise au sol et de 4 m de haut</p>
BD 465	42 m ²	21,av de la Gare	<p>Parcelle en configuration dite de « Lame de Parquet », se rétrécissant légèrement en allant vers le fond, représentant approximativement la moitié de voie en impasse asphaltée, d'environ 1,35 m sur 31 m.</p>
SOCLE FONCIER TOTAL = 4 673 m²			
<u>Parcelles (ou emprises) faisant partie du domaine public de la ville et nécessitant déclassement et désaffectation :</u> BD 465, 472, 473, 479p, 529p, 530 <u>Parcelles faisant partie du domaine privé de la ville :</u> BD 474, 475, 477 , 478			

6- Situation locative : Les biens sont estimés en valeur libre d'occupation. La commune, propriétaire, devant faire son affaire du congé et de l'éviction d'éventuels occupants titrés et de leurs conséquences financières.

7- Réglementation d'urbanisme :

Zone UAd au PLU : Secteur de mutation en centre-ville (charme au loup) : il s'agit d'un filot au cœur du centre-ville situé le long de l'avenue de la Gare entre la rue de Paris et la rue du Général de Gaulle. Il vise à privilégier des projets de renouvellement urbain.

8- Avis sur l'offre d'acquisition :

Le montant de **5 189 000 € HT** proposé pour l'acquisition de l'unité foncière de 4 673 m², frais de démolition des bâtis à la charge de l'acquéreur, libre d'occupation, n'appelle pas d'observation.

Ce montant de 5 189 000 € est égal à la valeur vénale précédemment estimée dans l'avis du 17 décembre 2020 référencé 2019-563V0789, soit 5 539 000 €, réduite des 350 000 € de frais de démolition pris à présent en charge par l'acquéreur, et estimés en l'absence de devis d'entreprises spécialisées.

9- Remarques et points de vigilance :

1) L'acquéreur indique que ce prix est proposé dans le cadre de l'accord financier global suivant :

- Reconduction d'un avis des domaines permettant la vente en VEFA au profit de la ville d'environ **80 places de stationnement** (espace livré brut, avec délimitation des emplacements et hors équipements d'exploitation) au prix de **15 300 € HT la place** soit un prévisionnel de 1 224 000 € HT, montant auquel s'ajoute la TVA au taux de 20 %.

- Reconduction d'un avis des domaines permettant la vente en VEFA au profit de la ville d'environ **350 m² correspondant à un local associatif** (RDC et R-1, livré brut, fluides en attente, vitrines incluses) au prix de 2 300 € HT / m² SU soit un prévisionnel de 805 000 € HT, montant auquel s'ajoute la TVA au taux de 20 %.

- S'agissant de l'aboutissement d'une négociation, l'avis du 6 septembre 2019 référencé 2019-563V0788 qui a validé ces deux transactions est reconduit.

2) Le coût des éventuelles indemnités d'éviction à verser aux locataires, notamment commerçants, impactera négativement le prix de vente que vous avez négocié à 5 189 000 € HT pour un site libre d'occupation.

10- Condition et durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
Le directeur du pôle gestion publique,



Laurent MARQUIER