

OBJET : DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES NIVEAUX DE PARKING EN SOUS-SOL, DÉCISION DE RECOURS À L'EXPROPRIATION SIMPLIFIÉE ET CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER D'ACQUISITION.

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 43

En exercice : 43

Le Conseil Municipal de la Courneuve, légalement convoqué à 19h30 par M. le Maire le 8 décembre 2023 s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances le 14 décembre 2023 sous la présidence de M. POUX Gilles, Maire.

SECRETAIRE : STEPHANE TROUSSEL

ETAIENT PRÉSENTS :

M. POUX - Maire,
M. DOUCOURE - Mme DAVAUX - M. MAIZA - Mme CHAHBOUNE - M. ELICE -
Mme CADAYS-DELHOME - M. BROCH - Mme SAID-ANZUM - M. HAFSI - Mme
SAINT-UBERT - M. SAADI - Mme MOUIGNI - M. LE BRIS - Mme STOKIC - Adjoints,
M. SOILIH - M. BAYARD - Mme DIONNET - Mme CLARIN - M. MORISSE - Mme
ROUX - M. TROUSSEL - Mme SANTHIRARASA - Mme SRIKANESH - M. ZILLAL -
Mme TENDRON - Mme HADJADJ - M. CHASSAING - Monsieur AHAMED -
Madame HOUNGBEDJI , Conseillers

AVAIENT DONNE POUVOIR DE VOTER EN LEUR NOM :

Mme DHOLANDRE Danièle	à M. TROUSSEL Stéphane
M. AOUICHI Mohamed	à Mme STOKIC Yasmina
Mme AOUDIA Dalila	à M. DOUCOURE Oumarou
Mme FERRAD Samia	à M. LE BRIS Pascal
M. QAZI MOHAMMAD Haroon	à Mme TENDRON Sonia
Mme GANESWARAN Sabrina	à M. ELICE Yohann
Mme CHAMSDDINE Myriam	à Mme CLARIN Marie-Line

ETAIENT ABSENTS : 6

M. KHARKHACHE Nacim - M. SAHA Amine - Mme REZKALLA Nabiha - Mme
ABBAOUI Fatima - Monsieur MASTHAN Kassime - Madame TAMBA Mariama.

LES MEMBRES PRÉSENTS ONT ÉTÉ INVITES A SIGNER LE REGISTRE

Hôtel de Ville

avenue de la République
93126 La Courneuve Cedex
tel. : 01 49 92 60 00
toute correspondance doit
être adressé à M.le Maire

Accusé de réception en préfecture
093-219300274-20231222-2023-23-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2023

DELIBERATION N°23

OBJET : DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES NIVEAUX DE PARKING EN SOUS-SOL, DÉCISION DE RECOURS À L'EXPROPRIATION SIMPLIFIÉE ET CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER D'ACQUISITION.

Le Conseil,

Vu le code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles, L.2243-1 à L.2243-4,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu l'article 130 de la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015,

Vu l'arrêté municipal n°2007-96 de mai 2007 décidant des travaux d'office de nettoyage et d'assainissement de la tour entrepose,

Vu l'arrêté municipal n°2017-245 du 23 juin 2017, interdisant l'occupation et l'habitation du bâtiment « Tour Entrepose » et ordonnant l'évacuation des occupants (non autorisés) et la condamnation des deux premiers étages du bâtiment,

Vu l'arrêté préfectoral n°17-0203 HI URG CB en date du 27 juillet 2017, dressant un constat de danger ponctuel imminent pour la santé et enjoignant le propriétaire de prendre les mesures suivantes :

- Mise en sécurité de l'installation électrique
- Enlèvement des différents types de déchets présents notamment en sous-sol, rez-de-chaussée et en extérieur
- Pompage des eaux stagnantes en sous-sol dans les niveaux de parking
- Dératisation et désinfection des lieux
- Sécurisation des réseaux d'eau et traitement des fuites constatées,

Vu le Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste TOUR « ENTREPOSE » - Parcelle AD0064 en date du 18 juin 2021, prescrivant notamment la réalisation de travaux nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste, **qui a été** affiché pendant trois mois en mairie et sur les lieux, publié dans les journaux et notifié aux propriétaires et autres personnes intéressées au titre de l'article L. 2243-2 du CGCT,

Vu le Procès-Verbal définitif de déclaration d'abandon manifeste du bien sis 15 rue de Saint-Denis 93120 LA COURNEUVE – parcelle AD0064 en date du 14 janvier 2022 constatant l'état d'abandon manifeste du bien sis 15 rue de Saint-Denis 93120 LA COURNEUVE – parcelle AD0064,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris, et notamment les prescriptions de son Document d'orientation et d'objectifs n° P3, P25, P34, P35, P36, P44, P45, P46, P51, P65, et P111,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune approuvé le 20 février 2020 par le conseil de territoire et exécutoire depuis le 31 mars 2020, et notamment son orientation d'aménagement et de programmation sectorielle en PLU, secteur 3B Routes

Accusé de réception en préfecture
le 23/12/2023 à 17h02
Date de réception préfecture : 22/12/2023

– Schramm à la Courneuve »,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domanial du 12 décembre 2023 portant sur la Tour Entrepose et ses deux niveaux de parking en sous-sol, estimant la valeur du bien à 3 500 000 euros HT,

Vu la loi du 29 décembre 1892 sur les dommages causés à la propriété privée par l'exécution de travaux publics,

Considérant que le bien objet de cette procédure est constitué d'une tour de bureaux de 22 étages (ERP et IGH) et de ses deux niveaux de parking en sous-sol, situé sur une parcelle unique cadastrée AD64 adressée au 1 rue de Saint-Denis, qui comprend dans son ensemble :

- un ensemble immobilier d'habitations (450 logements au total) et un centre commercial en rez-de-chaussée : bâtiments A, B et C
- la tour de bureaux : bâtiment E et F ;
- deux niveaux de parking sous-terrain : bâtiment D ;
- des emplacements de garage et parking : garage I, II III et IV, parking I et II ;

Considérant que le bâtiment de la Tour Entrepose en lui-même est constitué :

- D'un socle en rez-de-chaussée de 1500m², comprenant notamment une salle de réunion et une salle polyvalente ;
- De 21 étages d'une surface totale de 11 200m² ;

Considérant que sont seuls visés par la présente procédure les biens constituant la tour Entrepose, ses espaces techniques et fonctionnels extérieurs et ses deux niveaux de stationnement en sous-sol, appartenant aux propriétaires suivants :

- M. David Gozlan
- la SCI TAAGID SHENON,

Considérant que la Tour entrepose et ses deux niveaux de parking en sous-sol se trouvent depuis plusieurs années en état d'abandon manifeste et qu'il convient de faire cesser les nuisances qui en résultent pour le voisinage ainsi que les risques induits en matière de sécurité et de salubrité publique,

Considérant que depuis 2004, la prise de plusieurs arrêtés municipaux et préfectoraux, ainsi que les interventions répétées et nécessaires des services municipaux, ont démontré de fortes défaillances dans la gestion de la tour,

Considérant qu'en juillet 2020, il est constaté par une visite sur site en présence du Maire de la Courneuve, des services de la Ville et du service de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune :

- l'occupation du rez-de chaussée de la tour par des squatteurs ;
- l'aménagement de nombreux espaces du rez-de-chaussée comme des lieux de vie ;
- des traces de squatts à d'autres étages ;
- des manipulations dangereuses effectuées sur les réseaux d'électricité et d'eau ;
- une forte insalubrité, absence d'hygiène ;
- une importante saleté des abords de la Tour ;
- l'ensemble des fenêtres arrachées sur 22 étages et la destruction de l'ensemble des cloisons, mobiliers et faux-plafonds.

Accusé de réception en préfecture 093-219300274-20231222-2023-23-DE Date de réception préfecture : 22/12/2023

Considérant qu'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié en juin 2021 aux propriétaires, au regard du caractère dangereux du site et la défaillance des propriétaires, indiquant la liste des travaux dont la réalisation s'avérerait nécessaire et indispensable afin de faire cesser l'état d'abandon manifeste :

1 – Travaux préparatoires :

- Travaux de mise en sécurité
- Curage et dératisation
- Défrichage et nettoyage des abords
- Diagnostic amiante et désamiantage
- Curage des plateaux de bureaux et locaux communs
- Prise en compte de la peinture au plomb

2– Travaux intéressant le clos-couvert :

- Reprise des façades avec mise en place de châssis
- Reprise de l'isolation du bâtiment
- Prise en compte de l'instruction Technique relative à l'évaluation de la charge calorifique
- Reprise de l'étanchéité aux niveaux supérieurs

3– Travaux intéressant la sécurité incendie :

- Prise en compte des immeubles avoisinants
- Prise en compte des parkings communiquant avec les autres bâtiments
- Remise en Etat de la voie pompier
- Teste de tenue au feu des structures
- Mise en conformité du parc de stationnement
- Cages d'escaliers
- Désenfumage des locaux de plus de 300 m²
- Moyens de secours
- Dispositions concernant les obligations des propriétaires et des occupants
- Passage de la commission de sécurité

4 – Travaux intéressant les fluides :

- Travaux intéressant les travaux d'électricité courants forts et courants faibles
- Travaux intéressant le chauffage, la ventilation et la climatisation, la plomberie et les colonnes sèches
- Travaux intéressant les ascenseurs

5 – Travaux d'aménagement des plateaux de bureaux :

- L'aménagement des plateaux de bureaux (plafonds et plafonds suspendus, revêtements de sols et de parois latérales, encloisement et distance maximale d'évacuation)

6 – Travaux d'aménagement des locaux communs à RDC

- Aménagement des locaux communs conforme aux normes IGH et PMR,

Considérant qu'au terme du délai de trois mois fixé suivant la notification du procès-verbal provisoire, les propriétaires n'ont pas demandé la prorogation des délais de réalisation des travaux prescrits par l'établissement d'une convention avec la Commune, qu'ils n'ont fait état que de la réalisation en cours de quelques travaux minimaux de nettoyage et de sécurisation, et qu'ils n'ont pas apporté la preuve de la réalisation de l'ensemble des travaux prescrits, un procès-verbal définitif constatant l'abandon manifeste du bien a été notifié aux propriétaires de la Tour Entrepose et de ses deux niveaux de parking en sous-sol en janvier 2022,

Considérant que ce PV définitif dispose que le Conseil municipal décidera s'il y a lieu de

Accusé de réception en préfecture
093-219300274-20231222-2023-23-DE
Date de dépôt en préfecture : 02/01/2024

poursuivre l'expropriation pour une destination à déterminer,

Considérant qu'au regard de l'arrivée de la future gare du GPE, confortant plus que jamais l'intégration de La Courneuve à la dynamique métropolitaine, ainsi que de la réalisation de près de mille logements dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC des Six routes, la reprise du contrôle de ce site et la mise en œuvre d'un projet de requalification apparaît aujourd'hui nécessaire,

Considérant que la livraison de la future gare du Grand Paris Express et son entrée en activité est prévue fin 2026, et qu'il est nécessaire d'assurer son entrée en service dans des conditions d'apaisement et de sécurité des espaces publics environnant, mais aussi de créer les conditions d'un développement de l'offre commerciale, d'activités et de service qui doit l'accompagner,

Considérant le projet de requalification de la Tour entrepose et de ses ensembles de parking en sous-sol présenté dans la notice du projet de dossier d'expropriation simplifiée, consistant à :

- démolir le socle existant, le retourner vers le sud et l'activer, en clarifiant et en différenciant les accès aux différentes activités programmées ;
- implanter une brasserie à rez-de-chaussée ouverte sur l'espace public avec une terrasse orientée au sud ;
- dédier deux niveaux à l'implantation d'un centre de santé privé en assurant son accessibilité PMR depuis les niveaux de sous-sol et depuis l'espace public ;
- implanter un hôtel de 2 à 3 étoiles sur 12 niveaux (configuration « combo » possible) ;
- écrêter les derniers niveaux de la Tour pour reconstruire deux niveaux, traités avec une attention architecturale particulière, pour y implanter un espace de loisir sportif sur deux niveaux,

Considérant qu'une réflexion spécifique sur le traitement des deux niveaux de parking en sous-sol, aujourd'hui surdimensionnés par rapports aux besoins en stationnement de la seule tour Entrepose, devra être conduite, en cohérence avec les orientations de l'OAP et la proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express, la possibilité d'une mutualisation des usages du parking devant être recherchée,

Considérant que la mise en œuvre de ce projet nécessite que la Tour entrepose et ses niveaux de parking en sous-sol appartiennent en totalité à un seul et unique propriétaire,

Considérant qu'un opérateur sera choisi à la suite d'une procédure de consultation restreinte ou à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt qui sera pilotée par l'EPT Plaine Commune, sur la base d'un cahier des charges à valider conjointement par la Ville et l'EPT, intégrant les prescriptions issues des études conduites,

Considérant le calendrier opérationnel prévisionnel du projet de réhabilitation de la Tour Entrepose et de ses niveaux de parking en sous-sol,

Considérant que le projet de requalification de la Tour Entrepose permettra de mettre en œuvre les objectifs d'intérêt général suivants :

- La poursuite de la requalification du secteur des Six routes et de sa transformation urbaine, impulsée par l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express et par la ZAC des Six routes, et ce, conformément aux orientations définies dans le PLUI

Accusé de réception en préfecture
093 21920027 / 4023122-2023-22-018
Date de réception préfecture : 22/11/2023

et en cohérence avec le renouvellement urbain en cours des quartiers adjacents des 4000 nord et des 4000 sud ;

- L'amélioration très significative du cadre de vie et de circulation quotidienne des habitant.e.s de la Courneuve ainsi que des futurs usager.e.s de la gare du Grand Paris express et de son pôle intermodal ;
- La mise en œuvre de la stratégie de mixité fonctionnelle et de diversification de l'offre de services et de commerce à destination des habitant.e.s sur le secteur, orientation inscrite dans l'OAP sectorielle qui couvre le secteur, en cohérence avec les études conduites sur les ZAC 6 Routes et ZAC Quartier de la Mairie ;
- Le développement de la capacité d'accueil touristique de la commune et de l'EPT, en investissant un site à fort potentiel, identifié en tant que tel au schéma hôtelier de l'EPT Plaine Commune, au regard de sa localisation, de sa visibilité et de sa connexion future et renforcée avec des sites d'intérêts économiques ou touristiques générateur d'une demande importante en hébergement ;
- Le renfort du maillage en professionnels de santé sur un territoire carencé, aussi bien au niveau communal qu'au niveau territorial (EPT, Département de la Seine-Saint-Denis) ;
- La diversification des types d'activités de loisir sportif implantés sur le territoire et accessibles au habitant.e.s pour compléter l'offre existante ;
- La diversification de l'offre de restauration avec l'implantation d'une brasserie, permettant d'animer le rez-de chaussée de la tour ;
- Le renforcement de l'intermodalité du Pôle des Six routes en permettant d'activer les niveaux de parking en sous-sol aujourd'hui sans usages, la requalification permettant d'éviter la construction de nouvelles infrastructures ;
- La fin d'une situation de vacance et d'abandon du site préjudiciable à la sécurité publique durant depuis près de vingt an et qui n'a pas pu trouver de solution par la seule initiative des acteurs privés ;
- La perception de recettes fiscales pour la puissance publique consécutives à la remise en activité du bien ;

Considérant que le principe d'une requalification de ce bâtiment existant et de ses deux niveaux de stationnement en sous-sol porte un intérêt environnemental, dans une approche de sobriété :

- en terme d'émission carbone, de consommation de matériaux, dans un contexte de renchérissement de la construction neuve et des coûts des matériaux, mais aussi de développement d'une approche circulaire du développement urbain ;
- en terme de consommation foncière, en conservant une forme bâtie qui porte un usage intense du foncier ;

Considérant la compatibilité du projet avec le SCOT Métropolitain et le Plan local d'urbanisme intercommunal en en vigueur,

Considérant la structure foncière de la parcelle AD0064, et plus spécifiquement celle du site de la Tour Entrepose et de ses deux niveaux de parking en sous-sol,

Considérant qu'en près de vingt ans de vacance du bien, aucun projet réel de requalification n'a été porté sur la Tour Entrepose par initiative privé, et ce en dépit du potentiel réel du site,

Considérant qu'en l'absence de solution à l'amiable ou par préemption avec les deux propriétaires concernés, la maîtrise foncière totale du site de la Tour entrepose et de ses niveaux de parking par la puissance publique à fin de réaliser le projet de requalification de la Tour Entrepose implique de recourir à une procédure d'expropriation,

Considérant que le projet n'en étant à ce jour qu'au stade de la faisabilité globale, et que des éléments de connaissance plus poussés du bâtiment ne peuvent être connus

Accusé de réception
093-219300274-20231222-2023-23-DE
Date de réception : 22/12/2023

à ce jour faute de maîtrise du site, dont le diagnostic structure et diagnostic pollution/amiante, le coût des travaux projetés, impliquant un recours au dossier simplifié pour la réalisation du projet de requalification,

Considérant qu'afin de permettre à l'autorité expropriante d'être totalement libre de mener son projet, et sous réserve de sa déclaration d'utilité publique, sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, il apparaît nécessaire de solliciter que la Déclaration d'utilité publique emporte scission de la copropriété existante,

Considérant que la valeur vénale de la parcelle a été estimée à 3 500 000 euros selon l'avis de France Domaine du 12 décembre 2023,

Vu le projet de dossier d'expropriation simplifié et le projet de dossier d'enquête parcellaire soumis à l'avis du conseil municipal,

Vu l'estimation sommaire des acquisitions d'un montant de 4 214 000 euros HT,

Entendu l'exposé de son rapporteur,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 36 voix pour , ne prend pas part au vote (Mme Mebrouka HADJADJ)

ARTICLE 1 : DECLARE l'abandon manifeste du bien sis 15 rue de Saint-Denis 93120 LA COURNEUVE – parcelle cadastrée AD0064.

ARTICLE 2 : DECIDE de recourir à la procédure d'expropriation simplifiée de l'ensemble immobilier constitué par la Tour Entrepose et ses deux niveaux de sous-sol au profit de la commune dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation, nécessaire à la réalisation du projet de requalification de la Tour Entrepose et de ses ensembles de parking en sous-sol.

ARTICLE 3 : APPROUVE le projet de dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et le projet dossier d'enquête parcellaire, soumis à l'avis du conseil municipal, et comportant :

- Pour le dossier d'expropriation : une notice de présentation du projet d'expropriation simplifié, un plan de situation du bien, le périmètre de l'expropriation, et une estimation sommaire de l'acquisition du bien déclaré en état d'abandon manifeste ;
- Pour le dossier d'enquête parcellaire : le plan parcellaire et l'état parcellaire.

ARTICLE 4 : DIT que les deux projets de dossier sus visés devront être complétés préalablement à la saisine officielle de la préfecture et l'envoi des dossiers définitifs, et mandate le Maire pour réaliser cette complétude au titre de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire ou son /sa représentant.e, à fin de complétude des deux dossiers, à effectuer une demande d'arrêté préfectoral autorisant à pénétrer dans les propriétés au titre de la loi du 29 décembre 1892, visant la parcelle AD0064 concernant les lots constitutifs des ensembles suivants : tour de bureau, parking en sous-sol, commerces, locaux techniques.

ARTICLE 6 : AUTORISE M. le Maire ou son/sa représentant.e à solliciter M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant

Scanned with
093-219300274-20231222-2023-23-DE
Document révisé en date : 2023-12-22

scission de copropriété, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 7 : DIT que le dossier d'expropriation simplifié et le dossier d'enquête parcellaire seront mis à la disposition du public à l'adresse suivante : Pôle administratif Mécano, 58 avenue Gabriel-Péri, La Courneuve - Service techniques de l'urbanisme réglementaire – 2^{ème} étage ; et qu'il sera consultable aux horaires suivants : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, pendant une durée d'1 mois ; et qu'il sera également mis à disposition du public sur une plateforme en ligne accessible depuis le site internet de la Ville de La Courneuve pendant la même durée. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

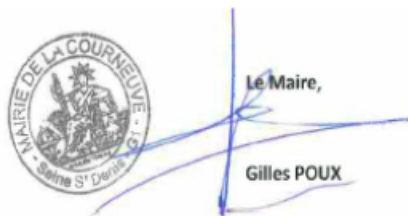
ARTICLE 8 : PRECISE que la dépense en résultant sera inscrite au budget 2024 de la commune.

ARTICLE 9 : AUTORISE le Maire ou son/sa représentant.e à signer tous les actes permettant l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 10 : Conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du Code de justice Administrative, le tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig 93358 MONTREUIL Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'autorité territoriale ou deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérécours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

FAIT A LA COURNEUVE, LE 14 DÉCEMBRE 2023



Le Maire,
Gilles POUX