

OBJET : TOUR ENTREPOSE / DÉSIGNATION DE L'EPFIF EN TANT QUE BÉNÉFICIAIRE DE L'EXPROPRIATION À SOLLICITER DANS LE CADRE DU RECOURS À L'EXPROPRIATION DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES NIVEAUX DE PARKING EN SOUS-SOL ET MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DÉCEMBRE 2023

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 6 décembre 2024 s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances le 12 décembre 2024 sous la présidence de M. POUX Gilles, Maire.

SECRETAIRE : Sonia TENDRON

ETAIENT PRÉSENTS :

M. POUX - Maire,
M. DOUCOURE - Mme DAVAUX - M. MAIZA - Mme CHAHBOUNE - Mme CADAYS-DELHOME - M. BROCH - Mme SAID-ANZUM - M. HAFSI - Mme DHOLANDRE - M. SAADI - Mme MOUIGNI - M. LE BRIS - Mme STOKIC - M. SAHA , Adjoints,
M. SOILHI - M. BAYARD - M. AOUICHI - Mme CLARIN - Mme ROUX - Mme SANTHIRARASA - Mme SRIKANESH - M. ZILLAL - Mme TENDRON - Mme HADJADJ - Mme REZKALLA - M. CHASSAING - Monsieur AHAMED - Madame HOUNGBEDJI - Madame TAMBA - M. MORISSE - M. TROUSSEL - Conseillers

AVAIENT DONNE POUVOIR DE VOTER EN LEUR NOM :

M. ELICE Yohann	à M. TROUSSEL Stéphane
Mme SAINT-UBERT Betty	à Mme DAVAUX Mélanie
Mme DIONNET Brigitte	à Mme TENDRON Sonia
Mme FERRAD Samia	à M. LE BRIS Pascal
M. QAZI MOHAMMAD Haroon	à M. ZILLAL El Hocine
M. KHARKHACHE Nacim	à Mme HADJADJ Mebrouka
Mme ABBAOUI Fatima	à M. SAHA Amine
Mme CHAMSDDINE Myriam	à Mme SAID-ANZUM Zainaba
Mme AOUDIA Dalila	à M. DOUCOURE Oumarou

ETAIENT ABSENTS : 2

Mme GANESWARAN Sabrina - Monsieur MASTHAN Kassime.

LES MEMBRES PRÉSENTS ONT ÉTÉ INVITÉS À 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
093-219300274-20241220-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

OBJET : TOUR ENTREPOSE / DÉSIGNATION DE L'EPFIF EN TANT QUE BÉNÉFICIAIRE DE L'EXPROPRIATION À SOLLICITER DANS LE CADRE DU RECOURS À L'EXPROPRIATION DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES NIVEAUX DE PARKING EN SOUS-SOL ET MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29,

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 la délibération N° 23 du conseil municipal de La Courneuve du 14 décembre 2023 portant 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,

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 4 201 000 euros HT,

Vu la délibération N° 14 du Conseil municipal du 10 octobre 2024 portant sur l'approbation de l'Avenant N°1 à la Convention d'intervention foncière tripartite entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Île-de-France,

Considérant que la commune de La Courneuve a initié en 2021 une procédure d'abandon manifeste de la Tour Entrepose, accompagnée de la préparation d'une procédure d'expropriation simplifiée, celle-ci ayant nécessité la construction d'un projet de requalification du site avec l'appui de la SPL Plaine Commune Développement et de l'EPT, qui se structure autour d'une programmation d'hôtellerie, d'activités de services et de loisir ;

Considérant que la maîtrise de cet ensemble immobilier, d'une complexité foncière majeure, est indispensable afin de permettre sa sécurisation et la réalisation d'un projet de requalification d'utilité publique, en cohérence avec l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express aux Six routes et la mutation urbaine à venir de l'ensemble de ce quartier ;

Considérant que le Conseil municipal réuni le 14 décembre 2023 a déclaré l'état d'abandon de la Tour entrepose et de ses niveaux de parking en sous-sol, décidé le recours à la demande d'expropriation simplifiée au bénéfice de la commune de La Courneuve en vue de la réalisation d'un projet d'utilité publique de requalification de l'ensemble immobilier, et approuvé le dossier d'expropriation simplifiée et dossier

Accusé de réception en préfecture
093-219300274-20241220-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

d'enquête parcellaire dans leur version de projet ;

Considérant que la procédure d'expropriation simplifiée implique que le bénéficiaire de la demande d'expropriation s'acquitte, dès le prononcé de l'arrêté d'expropriation, d'un montant d'indemnité prévisionnel à verser au propriétaire exproprié, et ce, préalablement à la fixation définitive du prix par le juge de l'expropriation, qui intervient a posteriori de l'entrée en propriété ;

Considérant que l'évaluation des domaines portant sur la Tour entrepose et ses niveaux de parking établi en décembre 2023 a fixé le montant des indemnités prévisionnelles à verser au propriétaire lors de la prise de possession du bien à 4 201 000 euros HT ;

Considérant qu'un périmètre de veille foncière portant sur la Tour a été inscrit dans la Convention d'intervention foncière tripartite conclue entre la commune, l'EPT et l'EPFIF en 2022, et que ce périmètre a fait l'objet d'une modification par avenant décidée par le conseil municipal d'octobre 2024, garantissant les conditions réglementaires et juridiques nécessaires à une intervention foncière de l'EPFIF sur ce site ;

Considérant qu'au regard des enjeux de soutenabilité de la conduite de ce projet pour la commune de la Courneuve et pour son plan pluriannuel d'investissement, la mobilisation conjointe et forte de l'EPFIF et de l'EPT a été sollicitée par la Commune et s'avère indispensable à la poursuite de la procédure ;

Considérant que l'intervention de l'EPFIF a été sollicitée, afin que l'établissement puisse être désigné bénéficiaire de l'expropriation simplifiée, en lieu et place de la commune, cette désignation en tant que bénéficiaire étant rendue possible par la Convention d'intervention foncière tripartite qui encadre les modalités de l'appui de l'EPFIF à la réalisation des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des projets portés par la commune et l'EPT Plaine Commune ;

Considérant qu'afin d'appuyer l'effort commun, la ville de La Courneuve s'engage à acquérir l'usufruit de ce même bien, à l'euro symbolique dès que l'EPFIF en sera rendu propriétaire, et d'en assurer ainsi la gestion transitoire jusqu'à sa cession à l'opérateur qui mettra en œuvre le projet de requalification, la garantie de rachat du bien devant être apportée par l'EPT Plaine Commune ;

Considérant que les conditions de mise à disposition du public du dossier d'acquisition, initialement fixées dans la délibération de 2023, devront également être modifiées par cette nouvelle délibération pour les ajuster au calendrier recalé, à savoir en juin 2025, la durée de mise à disposition d'un mois restant inchangée ;

Considérant que la saisine de M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour le lancement d'une Déclaration d'utilité publique emportant scission de copropriété est prévue pour le premier trimestre 2025, la complétude des dossiers d'expropriation simplifié et d'enquête parcellaire préalablement nécessaire étant en cours ;

Considérant que le calendrier prévisionnel de la procédure permet ainsi d'envisager une entrée en propriété du bien par l'EPFIF au 4ème trimestre de 2025 ;

Entendu l'exposé de son rapporteur,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 35 voix pour , 5 abstentions (M. Nacim

Accusé de réception en préfecture
093-219300274-20241220-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

KHARKHACHE, Mme Nabiha REZKALLA, M. Laurent CHASSAING, Mme Fatima ABBAOUI, M. Amine SAHA) , ne prennent pas part au vote (Mme Mebrouka HADJADJ)

ARTICLE 1 : DECIDE de désigner l'Etablissement public foncier d'Île-de-France en tant que bénéficiaire de l'expropriation simplifiée de l'ensemble immobilier constitué par la Tour Entrepouse et ses deux niveaux de sous-sol, nécessaire à la réalisation du projet de requalification de la Tour Entrepouse et de ses ensembles de parking en sous-sol dans le cadre de la procédure lancée par la délibération du 14 décembre 2023, dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation.

ARTICLE 2 : DIT que les deux projets de dossier d'expropriation et d'enquête parcellaire approuvé en conseil municipal du 14 décembre 2023 devront être modifié afin que l'Etablissement public foncier d'Île-de-France y soit indiqué comme étant le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation, 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 3 : AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant scission de copropriété, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 4 : 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 règlementaire - 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 ; 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 ; que la période prévisionnelle de cette mise à disposition est le mois de juin 2025. 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 5 : PRECISE QUE la dépense en résultant sera inscrite au budget 2025 de la commune.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire ou son.s.a représentant.e à signer tous les actes s'y rapportant ou en permettant l'exécution.

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de l'article R 4211 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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

FAIT A LA COURNEUVE, LE 12 DÉCEMBRE 2024