



Conseil d'administration du 13 décembre 2018

Autorisation pour la fixation du montant d'acquisition de parcelles au titre de l'opération d'aménagement de la Zac du quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec

1. Le contexte

Dans le cadre de la réalisation de la concession d'aménagement de la Zac du quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, Séquano, en sa qualité de concessionnaire, doit procéder à l'acquisition auprès d'ICF Habitat La Sablière de diverses parcelles, dont les éléments et l'évaluation reçue de France Domaine s'élèvent au prix total de 5 000 000 euros.

Rappel de l'historique de cette opération d'acquisition :

- signature d'un protocole foncier ICF/Séquano le 17 juin 2016 ;
- signature d'une promesse de vente le 9 février 2017 pour une acquisition de 3 100 000 € représentant 14 010 m² de terrain en deux phases successives : une phase 1, initialement prévue en 2017 et reportée dans le cadre de la signature de deux avenants, pour l'acquisition des emprises destinées à recevoir les futurs espaces publics du secteur (représentant 9 381 m² pour un prix de 2 100 000 €) ; une phase 2 devant intervenir après le relogement des habitants de l'immeuble ILN, pour l'acquisition de l'emprise de la barre qui permettra de réaliser le tronçon nord de la rue Baudin prolongée et les cessions des lots S3 et S4 (représentant 4 629 m² pour un prix de 1 000 000 €).

2. Calendrier des signatures

La réitération des dates pour la phase 1 et pour la phase 2, pour un prix total de 3 100 000 €, est maintenue.

S'agissant de la phase 1, la signature de l'acte authentique interviendra en mars 2019, en s'appuyant sur l'approbation sollicitée aujourd'hui du conseil d'administration de Séquano du passer-outre de l'avis des domaines, déjà requise lors de la précédente promesse unilatérale de vente et après l'obtention dans la même temporalité de la déclaration préalable de division de terrain à ICF purgée de recours.

S'agissant de la phase 2, la signature de l'acte authentique interviendra au plus tôt le 28 juin 2019, après la libération de l'immeuble ILN. Selon un courrier émis par ICF le 5 juillet 2018, 16 ménages étaient encore occupants à cette date. En conséquence, une démolition de l'immeuble est envisagée en mars 2020.

3. Les valeurs vénalees résultant des avis de France Domaine

Les services de France Domaine ont été sollicités sur l'ensemble des parcelles restant à maîtriser. Leur avis en date du 24 octobre 2018 figure en annexe :

La phase 1 a été valorisée par France Domaine à hauteur de 1.313.900 euros, soit une valeur inférieure à l'accord des parties qui fixe le prix de cette phase à 2.100.000 euros.

Au vu de l'avis de France Domaine, établissant la valeur vénale des biens immobiliers à acquérir auprès de la société ICF La Sablière à un prix global supérieur au prix convenu entre les parties, il y a lieu de solliciter l'autorisation du conseil d'administration pour réaliser l'acquisition.

Il est demandé au conseil d'administration :

- **d'autoriser l'acquisition des biens immobiliers au prix de 3.100.000 euros, , fiscalité et droits en supplément, avec une marge de négociation finale de 10 % ;**
- **d'autoriser le directeur général à mettre en œuvre les accords à intervenir avec le propriétaire ;**
- **d'autoriser le directeur général à signer tout document ou acte s'y rapportant et plus généralement déterminer les modalités de cette acquisition, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire pour les besoins et dans la limite des obligations résultant du traité de concession et de ses avenants.**