

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE SEINE-SAINT-DENIS

Division Misions Domaniales

Pôle évaluation domaniale

Adresse : 13 esplanade Jean MOULIN

93009 BOBIGNY Cedex

Téléphone : 01.49.15.62.24

Fax : 01.49.15.62.14

Bobigny, le 24/10/2018

Le Directeur départemental des Finances Publiques
de Seine-Saint-Denis

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Isabelle ESCRIBANO

Téléphone : 01 49 15 62 24

Courriel : isabelle.escribano@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : SEI 2018-053V1907

à

Monsieur le Président de la SEM SEQUANO
AMENAGEMENT

15/17 promenade Jean Rostand

BP 95

93022 Bobigny Cedex

A l'attention de M. Serge PLANCHENAU.

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS ET BÂTIS (LOGEMENTS SOCIAUX ET STATION-SERVICE)

ADRESSE DU BIEN : ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

VALEUR : 5 000 000€

1 SERVICES CONSULTANTS :

SEQUANO AMENAGEMENT

Affaire suivie par Serge PLANCHENAU

ICF HABITAT

Affaire suivie par Michel VABRE

2 - DATES :

Date de consultation : 01/10/2018

Date de réception : 01/10/2018

Date de visite : 15/09/2016 (actualisation)

Date de constitution du dossier « en état » : 01/10/2018

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre du traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy le sec, intervenu entre l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et Séquano Aménagement et notifié le 03/04/2014, Séquano Aménagement est amené à acquérir auprès d'ICF Habitat La Sablière, les biens situés sur les parcelles cadastrées section J n°10, 15, 17p, 19p, et 21p.

Une première cession s'engagera dès la fin de l'année 2018 sur les biens des zones 1, 2, 3 et 4 ; Les biens de la zone 5 seront cédés fin 2019.

Cette acquisition a pour but la création de 12 470 m² de SDP en accession à la propriété.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : NOISY LE SEC

Adresse : Rue de Paris

Références cadastrales :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale en m ²	Emprise à acquérir
J	10	353	353
J	15p	185	197
J	17p	141	18
J	19p	27 276	12 013
J	21p	3 912	1 410
			13 991 m ²

Description du bien :

Pour rappel, la précédente évaluation concernait :

- (1) Le lot dit S2 de ladite ZAC constitué de la parcelle cadastrée J19 (p) d'une superficie d'environ 2844 m² accueille actuellement en principal une station service dont le bail est cédé à l'aménageur.
- (2) Le lot dit S6 de ladite ZAC pour partie constitué des parcelles cadastrées 15p, 19p, et 21p d'une superficie d'environ 180 m² et actuellement non bâti ;
- (3) Le lot « Espaces publics phase 1 » de ladite ZAC constitué des parcelles cadastrées J10, 15p, 17p, 19p et 21p et d'une superficie de 6018m², actuellement non bâti appelé à recevoir les futures voiries et espaces verts ;
- (4) Les lots S3/S4 de ladite ZAC constitués de la parcelle J19p et d'une superficie de 4085 m² cédés en l'état, c'est à dire bâti (immeuble HLM construit en 1969 et composé de 40 logements) mais libre de toute occupation. La vente de ce bien est prévu en décembre 2018, le temps d'organiser le relogement de l'ensemble des locataires ;
- (5) Le lot « espaces publics phase 2 » de ladite ZAC constitué des parcelles cadastrées J10, J15, J17p, J19p, et J21p et d'une superficie de 544 m², actuellement non bâti appelée à recevoir les futures voiries et espaces verts.

Une première cession devait s'engager dès la fin de l'année 2016 sur les biens (1), (2) et (3) ; Les biens (4) et (5) devaient être cédés fin 2018.

La présente demande concerne :

Phase 1 (vente prévue fin 2018-début 2019)

1ère unité foncière (Zone 1) constituée de la parcelle cadastrée J19 (p) d'une superficie d'environ 4678 m² accueille actuellement en principal une station, un magasin Franprix en dedans et des emplacements de stationnement ;

Depuis la dernière évaluation, le terrain d'assise est passé de 2844 m² à 4678 m².
D'après le bail commercial, la superficie du bien loué est de 2076 m². Pour éviter toute discordance il paraît plus opportun de retenir l'emprise indiquée sur le bail. La différence sera évaluée en terrain soit $4678 - 2076 = 2602 \text{ m}^2$

2ème unité foncière (Zone 2) constituée par la parcelle J10 d'une superficie de 353 m² correspondant à du terrain et des emplacements de stationnements ;

3ème unité foncière (Zone 3) constituée par une autre partie de la parcelle J19p pour 541 m² correspondant à un terrain nu.

4ème unité foncière (Zone 4) correspondant à de la voirie et des espaces verts pour 3790 m² cadastrée

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale en m ²	Emprise à acquérir
J	15p	185	122
J	17p	141	18
J	19p	27 276	2240
J	21p	3 912	1 410
			3790 m ²

Phase 2 (vente prévue fin 2019) correspond au terrain d'assise d'un ensemble immobilier composé de 40 logements et stationnements.

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale en m ²	Emprise à acquérir
J	15p	185	75
J	19p	27 276	4554

Depuis la dernière évaluation, le terrain d'assise est passé de 4085 m² à 4554 m².
D'après le plan cadastral, il paraît plus opportun de retenir l'emprise de 4085 m² correspondant à l'emprise du bâti et à la circulation extérieure nécessaire. La différence sera évaluée en terrain soit $4554 - 4085 = 469 \text{ m}^2$

Environnement :

Sur la RN3, au nord de la commune et en frontière avec Bobigny, le projet se trouve dans le périmètre de la nouvelle ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq de Noisy Le Sec dont l'aménageur SEQUANO a été désigné en février 2014.

La ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq vient en continuité des ZAC de l'Horloge de Romainville et de la ZAC de l'Ecocité de Bobigny.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : ICF La Sablière SA HLM.
- Origine de propriété : Antérieure à 2004.
- Situation d'occupation : Libre à la date de la cession.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé 15/11/2012.

Zone de plan: UA,

La zone UA est dédiée aux espaces de centralité et secteurs de projet de Noisy-le-Sec, à vocation mixte.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Immeuble		Montant en €	Montant arrondi en €
Terrains			
J10	353 m ²	45 890€	
J15p	197 m ²	25 610€	
J17p	18 m ²	2 340€	
J19p	5852 m ² Soit 12 013 m ² - 2076 m ² de station- service évaluée en bâti terrain intégré - 4085 m ² du bâtiment logements et ses circulations évalués en vente en bloc de logement	760 760€	1130600€
J21	1 410	183 300€	
		1 017 900€	1 018 000€

Immeuble	Montant en €	Montant arrondi en €
Station-services	296 000€	296 000€
Immeuble de logements (3716 m ²)	3 716 000€	3 716 000€

	Montant en €
Total arrondi des acquisitions	5 000 000 €

Une marge d'appréciation peut être octroyée dans la limite de la valeur déterminée ci-dessus éventuellement modulée d'un pourcentage pouvant atteindre un maximum de 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

☐ 12 mois

☒ 18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (art L1334-13R et R1334-15 à R334-29 du Code de la santé publique), de plomb (art L1334-5 et L1334-6, art R1334-10 à 1334-13 du Code de la santé publique ; art L271-4 et R271-5 du Code de la construction et de l'habitation) ou de termites et autres insectes xylophages (art L133-6, R133-1 et R133-7, art L271-4 et R271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Elle ne comprend pas les éventuels coûts de déconstruction.

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 le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation,

L'Administrateur des Finances Publiques



Jean LABAYEN

