

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal : 53

En exercice : 53

Présents : 29



N°037

**REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 27 MARS 2025**

L'AN deux mille vingt-cinq, le 27 mars, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni Hôtel de Ville - Salle du Conseil municipal à sous la présidence de Monsieur Pierre SACK, Adjoint au Maire.

Etaients présents : SACK Pierre, LENZI Ling, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, MONTEIRO Miguel, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , DESIR Sandrine, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjoints au Maire

DESCAMPS Alain, LE ROY Franck, VACHER Annie, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, CAMBIANICA Robin, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, HOCINE Massinissa, KARROUMI Sofienne, BELAIR Katalyne, NAULEAU Pierre-Yves, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaients absents : AUGY Thierry, SCHROEDER Cédric, EMEL Maryse, CHIKHDENE Zayen, GUERRIEN Marc, NIFEUR Nadège, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig.

Excusés :

Représentés par :

Madame Karine FRANCKET
Madame Marie-Pascale REMY
Monsieur José LESERRE
Madame Kourtoum SACKHO
Monsieur Jérôme LEGENDRE
Madame Solène DA SILVA
Madame Sandrine GRYNBERG DIAZ
Monsieur Lewis CHARTIER
Madame Margaux HOUIS
Monsieur Jean-Paul GILLY
Madame Marie-Amélie ANQUETIL
Madame Fatima YAOU
Monsieur Zishan BUTT
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR

Monsieur Pierre SACK
Monsieur Damien BIDAL
Madame Véronique DAUVERGNE
Monsieur Philippe ALLAIN
Madame Marie-Françoise MESSEZ
Madame Annie VACHER
Madame Katalyne BELAIR
Monsieur Michel HADJI-GAVRIL
Monsieur Samuel MARTIN
Monsieur Dominique DANDRIEUX
Monsieur Gilbert FAUCHEUX
Monsieur Sofienne KARROUMI
Madame Nabila DJEBBARI
Monsieur Pierre-Yves NAULEAU

Secrétaire de séance : Samuel MARTIN

**OBJET : Approbation de l'acquisition en VEFA d'un local ERP situé au 61-67
rue du Port à Aubervilliers auprès de Vinci Immobilier Île-de-France**

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Madame Marie-Françoise MESSEZ,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2122-17 et L.2241-1 relatifs aux acquisitions immobilières des communes ;

Vu le Code civil ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil territorial n°CC-16/223 du 20 septembre 2016 créant la ZAC Port Chemin Vert ;

Vu la délibération n°13/262 du Conseil communautaire du 23 avril 2013 définissant les objectifs de l'opération Port Chemin Vert à Aubervilliers ;

Vu la délibération n°21 du Conseil municipal du 4 juillet 2020 désignant Monsieur Pierre SACK comme 1^{er} Adjoint au Maire ;

Vu l'arrêté de permis de construire n°PC 093 001 24 A0027 délivré le 20 décembre 2024 au profit de Vinci immobilier ;

Vu le projet de Vinci Immobilier au sein de la ZAC Port Chemin Vert ;

Vu la première proposition de cession du local ERP (d'une surface prévisionnelle de 401 m²) au prix de 2 437,5€/m² SDP en date du 21 septembre 2023 ;

Vu la seconde proposition de cession d'un local ERP (d'une surface prévisionnelle de 401 m²) en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) en date du 19 juin 2024 au prix de 793 980 € HT (952 776 € TTC) soit 1 980 € HT / m² SU ;

Vu l'estimation des Domaines n°2024-93001-51588 fixant la valeur du bien à 802 000 € HT en date du 22 juillet 2024 ;

Vu la proposition d'échéancier de paiement :

- 25% à la signature de l'acte de vente,
- 10% à l'achèvement des fondations,

- 15% à l'achèvement du plancher bas RDC de la salle d'évolution,
- 30% à la mise hors d'eau de la salle d'évolution,
- 10% à l'achèvement,
- 8,5% à la livraison,
- 1,5% à la conformité ;

Vu l'intérêt public de cette acquisition pour la ville d'Aubervilliers, afin de disposer d'un espace destiné à des activités éducatives et sportives ;

Vu les plans du local annexés à la présente délibération ;

Vu la notice descriptive du local annexée à la présente délibération ;

Considérant que Vinci Immobilier Île-de-France participe à l'aménagement du lot A de la ZAC Port Chemin Vert à Aubervilliers ;

Considérant dans ce cadre que Vinci est chargé sur ce secteur de la construction d'un ensemble immobilier comportant :

- Des habitations collectives en R+6 (cage B) à R+7 (cages A) au plus, accessibles depuis le Chemin du Marcreux et depuis la rue du Port,
- Un parc de stationnement destiné aux logements, établi sur un seul niveau en sous-sol et accessible par rampe depuis la rue du Port comprenant des locaux techniques, des caves, des places de parking,
- Un local ERP (activité type X) brut de béton 4ème catégorie situé au rez-de-chaussée de la cage A accessible depuis le Chemin Vert ;

Considérant que, par un arrêté du 20 décembre 2024, un permis de construire a été délivré à Vinci Immobilier, pour la construction d'un ensemble immobilier R+5 à R+7 d'habitation de 62 logements, comprenant un équipement public de 401m² (la salle d'évolution) à rez-de-chaussée au 67 rue du Port ;

Considérant que ce terrain doit faire l'objet d'un état descriptif de division volumétrique en plusieurs volumes, dont un volume dédié à l'usage de la salle d'évolution ;

Considérant que, conformément au marché susvisé, la Ville a prévu d'acquérir, en l'état futur d'achèvement, avec une finition de type « brut de béton et fluides en attente », le volume dédié à l'équipement public, afin de l'aménager en salle d'évolution ;

Considérant que Vinci a proposé l'acquisition du local ERP (d'une surface prévisionnelle de 401 m²) avec une finition de type « brut de béton et fluides en attente », afin d'y aménager en salle d'évolution à la commune d'Aubervilliers par courriers du 21 septembre 2023 puis du 19 juin 2024 ;

Considérant que l'offre définitive de Vinci s'élève à 793 980 € HT (952 776 € TTC) soit 1 980 € HT / m² SU ;

Considérant que l'avis des domaines estime le bien à 802 000 € HT ;

Considérant que l'avis des domaines est assorti d'une marge d'appréciation de 10 % ce qui amène à une fourchette de valeur située entre 721 800 € HT et 882 000 € HT ;

Considérant que la différence entre l'avis des domaines et le prix proposé par Vinci n'appelle ainsi pas d'observation particulière ;

Considérant que l'opération permettra d'offrir un nouvel équipement de proximité, répondant aux besoins des habitants ;

Considérant que les coûts prévisionnels annexes de raccordement restent à la charge de la Ville ;

Considérant qu'il y a lieu dans ces circonstances d'approuver l'acquisition en VEFA d'un local ERP (d'une surface prévisionnelle de 401 m²) avec une finition de type « brut de béton et fluides en attente » situé au 61-67 rue du Port à Aubervilliers auprès de Vinci Immobilier Île-de-France au prix de 793 980 € HT (952 776 € TTC) soit 1 980 € HT / m² SU ;

Considérant que les dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités territoriales prévoient « qu'en cas d'absence, de suspension, de révocation ou de tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé, dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations » ; que Madame le Maire est empêchée ;

Considérant que Monsieur SACK a été élu 1^{er} adjoint par délibération du 4 juillet 2020 susmentionnée ;

Considérant que la présente délibération ne peut attendre le retour de Madame le Maire ; qu'il est donc nécessaire que Monsieur SACK, 1^{er} adjoint, puisse signer la présente délibération pour le maire empêché sur le fondement des dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités territoriales susmentionné ;

Adoption à l'unanimité par 34 pour , 9 se sont abstenus(Sandrine GRYNBERG DIAZ, Sofienne KARROUMI, Katalyne BELAIR, Pierre-Yves NAULEAU , Fatima YAOU , Zishan BUTT, Evelyne YONNET-SALVATOR, Yonel COHEN-HADRIA, Nabila DJEBBARI)

DELIBERE :

APPROUVE l'acquisition du local ERP (d'une surface prévisionnelle de 401 m²) avec une finition de type « brut de béton et fluides en attente » situé au 61-67 rue du Port auprès de Vinci Immobilier, pour un montant de 793 980 € HT (952 776 € TTC) soit 1 980 € HT / m² SU.

DIT que le prix forfaitaire est établi sur la base des surfaces du permis de construire (401 m² Surface Utile). Que si la surface du local venait à évoluer (du fait d'une modification du projet, d'une erreur matérielle ou autre), le prix de vente global sera modifié en conséquence sur la base du prix au m² de 1 980 € HT / m² SU sans que le vote d'une nouvelle délibération soit nécessaire.

DIT que les frais de raccordement et de branchement seront pris en charge par la Ville.

DIT que l'acquisition donnera lieu à un règlement échelonné selon l'échéancier

suisant :

- 25% à la signature de l'acte de vente,
- 10% à l'achèvement des fondations,
- 15% à l'achèvement du plancher bas RDC de la salle d'évolution,
- 30% à la mise hors d'eau de la salle d'évolution,
- 10% à l'achèvement,
- 8,5% à la livraison,
- 1,5% à la conformité.

AUTORISE Monsieur SACK qui intervient, pour le Maire empêché, à signer la présente délibération. **AUTORISE** Monsieur SACK, ou l'Adjointe au Maire en charge du Patrimoine, à signer les actes notariés et tous documents nécessaires à la finalisation de cette acquisition ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, tant que Madame le Maire sera empêchée. **PREVOIT** qu'en cas de retour de Madame le Maire dans ses fonctions, cette dernière est autorisée à signer les actes notariés et tous documents nécessaires à la finalisation de cette acquisition ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération et pourra autoriser l'Adjointe au Maire en charge du Patrimoine à faire de même.

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme *Télérecours* (<https://www.telerecours.fr/>), dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 02/04/25
Accusé en préfecture :
93-219300019-20250327-lmc139036-DE-1-1
Publiée le : 02/04/25
Certifiée exécutoire : 02/04/25

Pour la Maire empêchée,
le(la) Maire-adjoint(e),
1er Adjoint au Maire par
application de l'article
L.2122-17 du CGCT
Pierre SACK

Pierre SACK

