

Le conseil du territoire PARIS TERRES D'ENVOI

Siège

Boulevard de l'Hôtel de ville 93600 Aulnay-sous-Bois
(Seine Saint-Denis)

REPUBLIQUE FRANCAISE

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

Présents : 53
Excusés : 20
Absents : 7
Nombre de membres en exercice : 80

REUNION DU 28 MARS 2022

Le président certifie, sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire du présent acte
(conformément à l'article L2131-1 du CGCT)
Affiché le :

L'an **DEUX MILLE VINGT-ET-DEUX**, le **LUNDI VINGT-HUIT MARS** à **vingt heures**, le conseil de territoire, dûment convoqué le **vingt-deux mars deux mille vingt-et-deux**, s'est réuni, à Aulnay-sous-Bois, Espace Pierre Peugeot 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de Monsieur Bruno BESCHIZZA.

<u>ETAIENT PRESENTS</u>	Mme ADLANI Farida, M. ATTIORI Olivier, M. BAILLON Jean-François, Mme BELMOUDEN Fatima, M. BESCHIZZA Bruno, M. BLANCHET Stéphane, M. BORSALI Jean-Baptiste, M. CAHENZLI Denis, M. CANNAROZZO Frank, M. CARRE Julien, M. CHANTRELLE Laurent, M. CHAUSSAT Jacques, M. CHAVAROC Grégory, M. CHERIGUENE Abdelouaheb, Mme COLLET Marie-Claude, M. DACHIVILLE Romain, Mme DE CARVALHO Virginie, Mme DELMONT-KOROPOULIS Annie, Mme DUBOE Nicole, M. EL KOURADI Fouad, M. GEFFROY Philippe, M. GESELL Quentin, M. GUYON Olivier, Mme HERSEMEULE Carmen, Mme JAOUANI Amel, M. JIAR Youssef, M. LAGARDE Jean-Christophe, Mme LAGNEAU Muriel, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, Mme LEFEVRE Bénédicte, Mme LEMARCHAND Brigitte, Mme MABCHOUR Najet, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. MANGIN Anthony, M. MARQUES Paulo, Mme MEKKI Chérifa, Mme MISSOUR Sabrina, Mme MOREAU Chantal, M. MORIN Sébastien, M. MOULINNEUF Serge, Mme PERRON Christine, Mme PINHEIRO Amélie, M. PRUNIER Gérald, M. RANQUET Jean-Philippe, Mme ROLAND IRI BERRY Nelly, Mme SAGO Aïssa, M. SIBY Oussouf, M. TURBIAN Julien, Mme VALLETON Martine, M. VAZ Micaël, Mme VERTE Monique, Mme YERRO Georges-Marie, M. ZANGRILLI François.
<u>EXCUSES</u>	M. ASENSI François, Mme BENAMMOUR Mérim, M. BOUMEDJANE Karim, Mme BOUTHORS Jacqueline, Mme BRAHIM Marwa, Mme DA COSTA Marie-Lyne, M. DESRUMAUX Denis, Mme FAOUZI Hanane, M. HAN Bo, Mme LAGARDE Aude, M. LASTAPIS Michel, M. MARAN Max, Mme MAROUN Séverine, Mme MENDES Odette, Mme MEYER Karine, M. MIGNOT Didier, M. MILLARD Jean-Luc, M. RAMADIER Alain, M. SAULIERE Gilles, Mme YOUSSEF Mélissa,
<u>AYANT DONNE POUVOIR A</u>	Mme DE CARVALHO Virginie, M. BAILLON Jean-François, M. VAZ Micaël, Mme LAGNEAU Muriel, M. CHERIGUENE Abdelouaheb, M. BORSALI Jean-Baptiste, M. BORSALI Jean-Baptiste, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. CARRE Julien, M. LAGARDE Jean-Christophe, M. ZANGRILLI François, Mme VERTE Monique, M. CAHENZLI Denis, M. CHAVAROC Grégory, Mme LEFEVRE Bénédicte, M. GUYON Olivier, M. DACHIVILLE Romain, M. CANNAROZZO Frank, Mme YERRO Georges-Marie, M. SIBY Oussouf,
<u>ABSENTS</u>	Mme ABDELLAOUI Leïla, M. BELOUCHAT Rachid, Mme BOUR Patricia, M. FERREIRA Lino, Mme KHATIM Karima, M. LAPORTE Pierre, M. MEIGNEN Thierry.
<u>SECRETAIRE DE SEANCE</u>	M. Denis CAHENZLI

DELIBERATION N°39 – GRANDS PROJETS – LE COLISEE - AUTORISATION DONNEE AU PRESIDENT DE SIGNER L'ACTE DE VENTE DES PARCELLES DE LA FUTURE VOIE D'ACCES AU COLISEE ET CONFIRMATION DU BAIL A CONSTRUCTION INVERSE

Le conseil de territoire,

Après avoir entendu l'exposé de M. François ASENSI

- Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ces articles L5219-5 et L1311-9 à L1311-11,
Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L1211-1,
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L251-1 et suivants relatifs au bail à construction,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L311-4 et L311-5,
Vu le décret n°2015-1660 du 11 décembre 2015 fixant le périmètre de l'EPT Paris Terres d'Envol,
Vu la délibération n°81 du 9 juillet 2018 du conseil de territoire autorisant le président à relancer les études techniques, juridiques et financières permettant de poursuivre le processus de réalisation du Colisée et à solliciter à nouveau l'ensemble des financeurs publics potentiels sur la base du projet révisité,
Vu la délibération n°12 du 11 février 2019 du conseil de territoire approuvant le principe d'une concession de service public pour l'exploitation (y compris le suivi de la réalisation de l'ouvrage préalable à l'exploitation elle-même), la maintenance, l'entretien, le gros entretien renouvellement d'un équipement multifonctionnel de type aréna (loisirs-sports-culture) dit « Le Colisée »,
Vu la délibération n°109 du 24 octobre 2019 du conseil de territoire autorisant le principe de la mise au point d'un contrat de concession avec la société S-PASS TSE,
Vu la délibération n°109 du 9 décembre 2019 du conseil de territoire approuvant le choix de la société S-PASS TSE en tant que délégataire de service public, approuvant le contrat de concession et autorisant le président à le signer,

093-200058097-20220328-39-28-03-2022-DE
Date de télétransmission : 31/03/2022
Date de réception préfecture : 31/03/2022

Vu la délibération n°135 du 9 décembre 2019 approuvant la signature de la promesse synallagmatique de bail à construction inversé avec la SIPAC pour l'occupation et l'acquisition du terrain d'assiette du Colisée,
Vu la délibération n°99 du 5 octobre 2020 modifiant la promesse et autorisant le président à signer la servitude d'utilisation et le prêt à usage,
Vu la délibération n°129 du 4 octobre 2021 du conseil de territoire approuvant les compléments apportés à la promesse de bail à construction inversé,
Vu la délibération n°162 du 13 décembre 2021 du conseil de territoire approuvant la convention de coopération et de financement des travaux portant sur la réalisation de la voie sud de ZAC AEROLIANS PARIS, du raccordement au parking du PIEX et à celui du Colisée,
Vu la consultation du service des domaines actualisée,
Vu l'état parcellaire – Lot SO et abords de la ZAC Sud CDG Aérolians à Tremblay-en-France ci annexé.
Vu le plan foncier établi en date du 18 mars 2022 par le cabinet Altius, Géomètre-Expert,
Vu le projet de vente en date du 8 mars 2022,
Vu le projet de bail à construction inversé en date du 8 mars 2022,
Vu le budget général de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Considérant la nécessité, pour la réalisation et l'aménagement de la voie sud du Colisée, d'acquérir auprès de la SIPAC, les parcelles cadastrées ZB n°48p, ZB n°92p, ZB n°93p, ZB n°94p, C n°893p, sur la commune de Tremblay-en-France (93290), ayant ensemble une emprise totale de 15 236 m², matérialisée sous teinte hachurée orange sur le plan foncier établi par le Cabinet Altius, Géomètre - Expert, en date du 18 mars 2022 pour un prix de quatre-vingt-dix euros hors taxes (90 € H.T.) par mètre carré ; que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dont le taux est de 20 %, s'appliquera sur le prix de vente,

Considérant que la parcelle qui sera issue de la parcelle actuellement cadastrée ZB n°96, appartenant à ce jour à GPA, fait partie de l'emprise de la voie sud et sera acquise ultérieurement,

Considérant la nécessité de mettre au point du bail à construction,

Considérant qu'il y a lieu ainsi de renoncer à la condition initialement prévue dans la promesse de bail à construction afin de permettre la signature du bail à construction, eu égard à l'étude réalisée par la société Legendre,

Considérant qu'il y a également lieu de permettre la révision du loyer annuel de base du bail à construction en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT),

Considérant enfin que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dont le taux est de 20 %, s'appliquera sur l'intégralité des sommes dues en contrepartie du bail à construction inversé, qui est traité comme une vente, c'est-à-dire, sur le versement initial d'un montant TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (3.600.000,00 € HT) correspondant à la valeur actuelle du Terrain et sur l'ensemble des loyers dus pendant toute la durée du bail qui est de 30 ans dont le montant annuel de SOIXANTE CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (65.700,00 € HT) ; ladite taxe sur la valeur ajoutée devra être liquidée dans sa totalité dans le mois suivant la signature de l'acte.

Considérant sans que cela rentre dans la base de la taxe sur la valeur ajoutée, que la valeur résiduelle des constructions est de SOIXANTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (60 000 000,00 € HT).

Après en avoir délibéré,

- **Décide** de l'acquisition auprès de la SIPAC des parcelles cadastrées ZB n°48a, ZB n°92f, ZB n°93i ; ZB n°94m ; C n°893b, sur la commune de Tremblay-en-France (93290), ayant ensemble une emprise totale de 15 270 m², conformément au plan de géomètre ci-joint, en date du 10 mars 2022, et aux documents d'arpentage précisant leur désignation provisoire et leur contenance, tous établis par le cabinet Altius, Géomètre-Expert,
- **Précise** que l'acquisition, de gré à gré, est essentiellement conclue dans les termes suivants :
 - Le prix de cette acquisition est de quatre-vingt-dix euros (90 €) par mètre carré, hors taxes, soit un montant total d'UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-ET-ONZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS HT (1.371.240 € HT), qui sera versé selon les règles de la compatibilité publique.
 - La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) s'appliquera sur le prix de vente.
 - Les transferts de propriété et de jouissance interviendront au jour de la signature de l'acte authentique de vente.
 - L'aménagement par GPA de cette emprise de la future voie sud constitue une condition essentielle et déterminante de l'opération pour la SIPAC. L'EPT fait toutefois son affaire personnelle des délais de réalisation des travaux d'aménagement de cette voie.
 - A cet égard, afin de permettre l'aménagement de la voie, l'EPT Paris Terres d'Envol s'engage à mettre à disposition cette emprise, un instant de raison après son acquisition, à GPA aux fins que GPA l'aménage en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris sur la base de la convention de coopération et de financement préalablement signée. Cette voie sera classée en tant que voirie publique.
 - La vente est consentie sous les garanties usuelles et d'ordre public existant en matière de vente.
- **Autorise** le Président à signer l'acquisition desdites parcelles ainsi que tous les actes y afférent et à constituer toutes les servitudes qui seraient le cas échéant nécessaires,

■ **Confirme** la signature du bail à construction tel que mis au point et notamment :

- Qu'il y a lieu de renoncer à la condition suspensive initialement prévue dans la promesse de bail à construction relative à la pollution eu égard à l'étude réalisée par l'entreprise Legendre en date du 16 mars 2021 afin de permettre la signature du bail à construction.
- Que le loyer annuel du bail à construction sera révisé automatiquement annuellement en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.
- Que la TVA, dont le taux est de 20 %, s'appliquera que l'intégralité des sommes dues en contrepartie du bail à construction inversé, lequel est traité comme une vente, c'est-à-dire sur le versement initial et sur l'ensemble des loyers annuels cumulés pendant toute la durée du bail qui est de trente ans ; la taxe sur la valeur ajoutée devra être liquidée dans sa totalité dans le mois suivant l'acte.
- Sans que cela rentre dans la base de la taxe sur la valeur ajoutée, que la valeur résiduelle des constructions est de SOIXANTE MILLIONS D'EUROS hors taxe (60 000 000,00 € HT).

■ **Confirme** l'autorisation donnée au Président de signer le bail à construction ainsi que tous les actes y afférent et, dans le cadre de la finalisation du projet, à procéder à des modifications non substantielles de ces documents.

Adopté à l'unanimité

(56 voix pour, 17 abstentions :

Jean-François BAILLON, Mériem BENAMMOUR,
Karim BOUMEDJANE, Julien CARRE, Laurent
CHANTRELLE, Bo HAN, Carmen HERSEMEULE,
Bénédicte LEFEVRE, Brigitte LEMARCHAND,
Najet MABCHOUR, Karine MEYER, Serge MOULINNEUF,
Jean-Philippe RANQUET, Nelly ROLAND IRIBERRY,
Oussouf SIBY, Micaël VAZ, Mélissa YOUSSEF)


Le Président
Bruno BESCHIZZA