



Nombre de conseillers.....43
 En exercice43
 à la séance.....35
 Pouvoirs07
 Absents.....01

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 12 DECEMBRE 2024**

**N°2024-12-38 : CESSION D'UNE PARCELLE SISE 61-63 AVENUE DU CONSUL DU
 GENERAL NORDLING À L'INSTITUT MÉDICO-ÉDUCATIF DE LIVRY- GARGAN POUR LA
 RÉALISATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT**

Le jeudi 12 décembre 2024 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 29 novembre 2024.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BITATSI-TRACHET Françoise
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	HODÉ Laurence
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	RENAULT Bernadette
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	ROSSINI Christel
BORDES Roselyne	BERTHE Éloïse	BERNARD Anne
AÏDOUDI Salem	FOURNIER Marine	

Pouvoirs :

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
COLLET Marie-Madeleine	à BARATTA Jean-Pierre
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
HAMZA Ali	à HODÉ Laurence

Absente :

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'une Secrétaire de séance. Mme LE COZ a été désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Madame DJABALI, rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le projet de réalisation d'un nouveau bâtiment par l'Institut Médico-Éducatif (IME) de Livry-Gargan,

Vu l'offre de l'Institut Médico-Éducatif concernant l'acquisition d'une parcelle communale pour le développement de ses activités,

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale de la propriété communale en date du 26/07/2023,

Vu l'avis de la commission permanente service population en date du 4 décembre 2024 ;

Considérant que la commune de Livry-Gargan est propriétaire de la parcelle cadastrée E n°1814, située 61-63 avenue du Consul Général Nordling, que ce bien relève du domaine privé de la Commune,

Considérant que l'Institut Médico-Éducatif est un établissement spécialisé offrant un accompagnement éducatif, thérapeutique et social à des enfants et adolescents présentant des déficiences et troubles divers, et que son action contribue significativement au bien-être des familles et au soutien des jeunes de la commune et de ses environs,

Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment par l'IME vise à améliorer et renforcer la capacité d'accueil et la qualité des services fournis aux enfants et adolescents, en répondant à des besoins croissants d'accompagnement spécifique et adapté,

Considérant l'intérêt public de ce projet, lequel s'inscrit pleinement dans les objectifs de solidarité, de développement social et d'amélioration de l'offre de services médicaux et éducatifs dans la commune,

Après en avoir délibéré,

À la majorité :

- 34 voix pour :

MARTIN Pierre-Yves
BOUDJEMAÏ Kaïssa
MANTEL Serge
MAUROBET Catherine
MILOTI Donni
CARRATALA Henri
MICONNET Olivier
HERRMANN Marie-Catherine
DI IORIO Rina
MOULINAT-KERGOAT Hélène

CARCREFF Corinne
ATTARD Gérard
MAKHLOUF Dounia
LAFARGUE Jean-Claude
KOUCEM Yacine
LEROUX Pierre-Olivier
MARKARIAN Olivier
CHASSAIN Clément
LE COZ Lucie
BARATTA Jean-Pierre

BEREZIN Serge
CRALIS Christophe
AOUATI Kheireddine
BERTHE Éloïse
DJABALI Sara
ADLANI Myriam
FOURNIER Marine
AÏDOUDI Salem
BERNARD Anne
BORDES Roselyne

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Montreuil le 10 juillet 2024

Monsieur Pierre-Yves MARTIN
Maire de LIVRY-GARGAN
Hôtel de Ville
32-34 allée du Parc de la Mairie
93190 Livry-Gargan

Objet : Proposition d'offre d'achat

Lettre recommandée avec accusé de réception 1A 213 507 8009 1

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accueil de nos enfants et adolescents sur votre Commune de LIVRY-GARGAN, l'emprise foncière située 61-63 avenue du Consul Général Nordling-93190 LIVRY GARGAN a retenu toute notre attention à l'effet d'implanter notre futur projet de construction du nouvel Institut Medico-Educatif de LIVRY GARGAN.

L'emprise foncière devant supporter notre projet portera sur partie de la parcelle E n°1814 (environ 1600m²), de laquelle il conviendra de soustraire l'emprise du bâtiment dont partie louée à l'agence ORPI avec création d'une servitude grevant notre foncier à l'effet d'assurer la desserte et les vues de ce bâtiment.

Connaissance prise de l'avis des domaines du 30 avril 2024, compte tenu de la soustraction du bâtiment dont partie louée à l'agence ORPI, du jeu de servitudes nécessaires à sa desserte, de l'état de la maison de maître destinée à être démolie dont le diagnostic amiante n'a pas été réalisé, j'ai été autorisée par mon Conseil d'Administration à vous proposer un prix de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 €) sous réserve :

- de la validation par l'agence régionale de santé d'Ile de France du plan pluriannuel d'investissement portant l'opération immobilière d'acquisition et de construction ;
- de l'obtention d'une subvention à hauteur de 3 457 426€ au titre du plan d'aide à l'investissement par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France ;
- du versement d'une subvention de 300 000€ par l'association AMETHYSTE ;
- de l'obtention d'un emprunt de 2 516 630€ tel que précisé dans le plan pluri annuel d'investissement ;

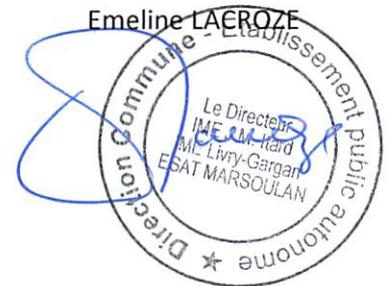
Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

- de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours des tiers et retrait administratif nous permettant de réaliser le bâtiment décrit dans l'étude de faisabilité du 12 juin 2024 ;
- de la constitution d'une servitude d'accès à l'IME sur les parcelles cadastrées section E n°s 1183, 1184 et 1794 afin de permettre une desserte sécurisée à nos enfants.

Espérant que cette proposition saura retenir votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération

La Directrice,

Emeline LAEROZE



Copie

Monsieur Pierre PORÉE – FONTENAY NOTAIRES
22 rue du Commandant Jean Duhail
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX
pierre.poree.94007@paris.notaires.fr
Tél : 01 45 14 24 85
Tél : 01-45-14-24-80

Pièces jointes

- avis des domaines du 30/04/2024
- étude de faisabilité
- extrait du cadastre

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-202412-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Le 26/07/2023

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81

Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 13220183

Réf. OSE : 2023-93046-52120

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

A

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Pôle Aménagement Urbain et
Développement Local
3, place François Mitterrand
BP 56
93191 LIVRY-GARGAN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien :	Terrains
Adresse du bien :	61 – 63 avenue du Consul Général Nordling 93190 LIVRY-GARGAN
Valeur :	545 000 €/ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

1 - CONSULTANT

Commune de Livry-Gargan
Affaire suivie par : Mme Perrine BAKUM

2 - DATES

De consultation :	03/07/2023
De visite de l'immeuble	Sans visite
Du dossier complet :	18/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale de terrains dont la cession est envisagée par la commune après la démolition des bâtis existants. La consultante précise que « la cession serait au profit de l'Institut Médico Educatif de Livry-Gargan, qui est aujourd'hui situé 1 rue Philippe LEBON, dans des locaux appartenant à la commune, devenus inadaptés. Le projet serait d'environ 1200 m² de surface utile pour un R+2 au plus haut et l'aménagement d'une cour et de 2 places de stationnement ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans un secteur pavillonnaire, à proximité du parc de la Poudrerie.

4.2. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
Livry-Gargan	E 1814	61 av du Consul Général Nordling	1 672 m ²
Livry-Gargan	E 1812	63 av du Consul Général Nordling	29 m ²
Total			1 701 m²

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

4.4. Descriptif

Bel ensemble foncier constitué de deux parcelles de terrains à bâtir très bien situé.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Livry-Gargan

Acquisition le 03/07/2012 par adjudication, acte n° 2013P02314

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 17 décembre 2015, modifié le 28 mai 2019.

En Zone UA : La zone UA se caractérise par des zones de centralité à vocation mixte. Les constructions sont principalement édifiées en ordre continu et constituées de rez-de-chaussée commerciaux.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché de terrains

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Vente de terrains autour du bien à estimer sur la commune de Livry-Gargan, du 01/2021 au 04/2023 :

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

N° Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zone	Groupe	Observation
1	9304P03 2021P01351	46//C/1767//	LIVRY-GARGAN	BD ROBERT SCHUMAN	29/01/2021	1950	580 000	297,44	UA	Non bâti	Sté à MGP
2	9304P01 2021P06635	46//C/1767//	LIVRY-GARGAN	BD ROBERT SCHUMAN	17/06/2021	1950	580 000	297,44	UA	Non bâti	MDP à EPFIF
3	9304P01 2021P07576	46//C/1851//	LIVRY-GARGAN	VCHE VIEUX CHEMIN DE MEAUX	11/06/2021	289	165 000	570,93	UE	Non bâti	Sté à P T à B
4	9304P01 2022P23027	46//C/1054//	LIVRY-GARGAN	92 AV MAUROUARD	04/08/2022	505	210 000	416	UE	Terrain + pavillon en très mauvais état	P à P

8.1.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes n° 1 & 2 correspondent à un grand terrain de 1 950 m² à environ **300 €/m²**. Ces termes sont situés en zone UA. Cependant ces terrains se trouvent à l'est de la commune dans une zone

Aucune cession de terrain en zone UA n'a été trouvé à proximité.

Compte tenu de ce qui précède et la bonne situation du bien, la valeur de **320 €/m²** sera retenue pour ce terrain de 1 701 m².

Soit 1 701 m² x 320 € = 544 320 € arrondi à **545 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **545 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 490 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Sylvie BLUGEON
Inspectrice des Finances publiques



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-38D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.