EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JUIN 2016

Le Conseil municipal, légalement convoqué le 24 juin 2016, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances en Mairie (Centre administratif), salle du Conseil municipal, sous la présidence de M. Bertrand KERN, Maire de Pantin.

La séance est ouverte à 19 h 07.

Etaient présents :

M. KERN, M. PERIES, Mme CASTILLOU, M. MONOT, Mme BERLU, M. ZANTMAN, Mme KERN, M. BENNEDJIMA, Mme NICOLAS, M. CHRETIEN, Mme BEN KHELIL, M. AMSTERDAMER, Mme PLISSON, M. ASSOHOUN, M. PAUSICLES, Mme ZEMMA, Mme GONZALEZ SUAREZ, Mme FAOUEL, M. BADJI, M. DARBADIE, Mme SLIMANE, M. MERTENS, M. BIRBES, M. LOISEAU, Mme ROSENCZWEIG, Mme SALMON, M. CARVALHINHO, Mme PINAULT, M. AMZIANE, Mme AZOUG, M. LEBEAU, M. AMIMAR

lesquels forment la majorité des Membres en exercice du Conseil municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 1^{er} alinéa du code général des collectivités territoriales.

Etaient absents représentés :

Elu		Qui donne pouvoir à	Elu
M. BRIENT	5ème Adjoint au Maire	d°	Mme BERLU
Mme RABBAA	6ème Adjointe au Maire	d°	M. ZANTMAN
Mme GHAZOUANI-ETTIH	13ème Adjointe au Maire	d°	Mme CASTILLOU
M. PERRUSSOT	Conseiller Municipal	d°	M. MONOT
Mme NGOSSO	Conseillère Municipale	d°	M. PERIES
Mme RAGUENEAU- GRENEAU	Conseillère Municipale	d°	Mme SLIMANE
Mme BEN-NASR	Conseillère Municipale	d°	M BENNEDJIMA
M. WOLF	Conseiller Municipal	d°	M. CARVALHINHO

Étaient absent(e)s :

M. SEGAL-SAUREL, M. CLEREMBEAU, Mme ZSOTER, Mme JOLLES, M. HENRY

Secrétaire de séance : M. Grégory DARBADIE

OBJET : ZAC DE L'HÔTEL DE VILLE - RÉTROCESSION À LA COMMUNE PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT DE 5 LOTS DE VOLUME ET DE 11 PARCELLES (Id webdelib : 1508)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 février 1991 approuvant la création de la ZAC de l'Hôtel de Ville ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement signée le 25 mars 1991 entre la Ville et la SIDEC ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 1991 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hôtel de Ville ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2000 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC de l'Hôtel de Ville ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2000 approuvant la modification du Plan d'Aménagement de Zone, du programme des équipements publics, demande de Déclaration d'Utilité Publique ;

Vu l'avenant de prorogation n°9 à la Convention Publique d'Aménagement approuvé par le Conseil municipal du 16 décembre 2008 et notifié le 16 février 2009 ;

Vu l'avenant n°9 bis à la Convention Publique d'Aménagement entérinant le transfert des droits et obligations de la SIDEC à la SEQUANO et notamment de l'aménagement de la ZAC de l'Hôtel de Ville, approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2009 et notifié le 4 janvier 2010 ;

Vu l'avenant n°10 à la Convention Publique d'Aménagement fixant le montant de la participation prévisionnelle de la Ville de Pantin au déficit de l'opération, approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2009, et notifié le 4 janvier 2010 ;

Vu l'avenant n°12 à la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC de l'Hôtel de Ville confiée à SEQUANO, aménagement approuvé par la délibération du Conseil municipal du 17 juin 2011, qui proroge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014 ;

Vu l'avenant n°14 à la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC de l'Hôtel de Ville confiée à SEQUANO, aménagement approuvé par la délibération du Conseil municipal du 17 juin 2011, qui proroge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015 ;

Vu le permis de construire délivré le 24 novembre 2011 ;

Vu le permis de construire modificatif délivré le 5 septembre 2012 ;

Vu le plan de cession à la commune établi par le cabinet de géomètres experts « Jocelyne Forest et Associés » ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 19 janvier 2016. validant le prix de cession d'un euro symbolique, la transaction s'analysant comme un transfert de charges envers la commune ;

Considérant que les cinq lots de volumes n° 2, 3, 4, 5, et 6 de la division en volumes des parcelles O n°81 et 98 telles que représentées en vert foncé au plan de géomètre ci annexé, ont vocation à devenir un parking

public géré par la commune qui l'intégrera dans son domaine public ;

Considérant que l'emprise de 396 m² constituée des parcelles cadastrées O n°75, 76, 80, et 99, et P n°92, 96, 98, 100, 94, 102, et 103, telles que représentées en vert clair au plan de géomètre ci annexé ont vocation à intégrer le domaine public communal ;

Considérant qu'il convient de rapporter la délibération N°20 en date du 22 mai 2014 ;

Après avis favorable de la commission compétente ;

Après avoir entendu le rapport de M. PERIES

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ :

RAPPORTE la délibération N°2014.05.22_20 en date du 22 mai 2014 ;

APPROUVE l'acquisition auprès de SEQUANO Aménagement de cinq lots de volumes n° 2, 3, 4, 5, et 6 de la division en volumes des parcelles O n°81 et 98 telles que représentées en vert foncé au plan de géomètre ci annexé, ainsi que d'une emprise de 396 m² constituée des parcelles cadastrées O n°75, 76, 80, et 99, et P n°92, 96, 98, 100, 94, 102, et 103, telles que représentées en vert clair au plan ci annexé, pour le montant d'un euro symbolique ;

AUTORISE M. le Maire à signer l'acte d'acquisition et tous documents s'y rapportant ;

PRECISE que ces acquisitions ne valent pas clôture de la ZAC.

M. PERIES - La Ville de Pantin a créé en 2003 la Z.A.C. « Hoche – Centre Ville » en vue de la réalisation d'un programme comprenant notamment la création d'une surface hors œuvre nette totale d'environ 57 000 m², dont 60% seront affectés en bureaux, activités et commerces et la création/restructuration de plusieurs équipements publics.

Aussi, par un arrêté en date du 30 septembre 2004, le préfet de Seine-Saint-Denis a déclaré d'utilité publique, au profit de la Ville de Pantin, l'acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation, d'un certain nombre de parcelles de terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement susvisé. Par arrêté du 5 mai 2008, le préfet de la Seine-Saint-Denis a ensuite déclaré cessibles au profit de la commune de Pantin plusieurs terrains, dont les parcelles cadastrées AO 3, AO 4 et AO 5 sises 39-41 rue Hoche, 2 et 2 bis passage Roche, appartenant à Monsieur Jean-Clément GIRARD.

Les parcelles cadastrées AO 3, AO 4 et AO 5 représentent respectivement une superficie de 375 m², 239 m² et 370 m², soit une superficie totale de 984 m², sur lesquelles est implanté un ensemble immobilier.

L'ordonnance d'expropriation en date du 30 juillet 2008, rendue par le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance de Bobigny, a conféré à la Ville de Pantin la propriété de plusieurs biens, et notamment les parcelles cadastrées AO 3, AO 4 et AO 5.

Dès lors, Monsieur GIRARD devait être indemnisé en sa qualité d'ancien propriétaire. A ce titre, par un jugement rendu le 13 janvier 2015, le juge de l'expropriation de la Seine-Saint-Denis a fixé l'indemnité devant revenir à Monsieur GIRARD à la somme de 1 870 000 euros, dont 1 698 580 euros à titre d'indemnité principale. Par déclaration d'appel enregistrée au greffe de la cour d'appel de Paris le 20 février 2015, Monsieur GIRARD a interjeté appel de ce jugement et a déposé un mémoire d'appel, sollicitant la fixation d'une indemnité principale de 2 647 658 Euros. La commune de Pantin a sollicité le rejet de l'ensemble de ses demandes et, à titre incident, a demandé à la cour d'appel de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme totale de 1 187 150,30 euros.

C'est dans ce contexte que la Ville de Pantin et Monsieur GIRARD se sont rapprochés et, désireux de mettre fin à tous litiges en cours et à venir, ont accepté de régler leur différend par la signature d'un protocole transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

Les points principaux de ce protocole sont les suivants :

- le versement d'une indemnité d'expropriation globale (emploi inclus) de 2 100 000 Euros.
- désistements réciproques des parties à l'instance en cours ;
- renonciation par M. Girard à tout contentieux à venir à l'encontre des différentes autorisations d'urbanisme dans le cadre de la ZAC Centre Ville ;
- la Ville accepte que M. Girard et ses ayants-droit se maintiennent dans les lieux jusqu'au 15 janvier 2017 inclus, M. Girard s'engageant pour lui même et les membres de sa famille à libérer l'ensemble immobilier effectivement à cette date, et à mettre en demeure les ayants-droit d'en faire de même ;
- modalités de paiement réparties comme suit : 70% du prix acquitté dans un délai maximum de 15 jours suivants la signature de l'acte d'adhésion quittance et au plus tard au 1er septembre 2016 , et le solde de 30 % payé dans un délai maximum de 15 jours à compter de la remise des clés par M. Girard ;

Il est proposé au Conseil municipal :

D'APPROUVER le protocole transactionnel avec M. Girard induisant le versement d'une somme de 2 100 000 euros (deux millions cent mille euros) ;

D'AUTORISER M. le Maire à signer le protocole transactionnel puis l'acte d'adhésion quittance à intervenir ainsi que tous documents s'y rapportant.

Avis favorable de la 3^{ème} commission

M. le Maire - Y-a-t-il des questions ?

M. AMZIANE - Merci Monsieur le Maire. Je voulais poser la question du devenir de l'établissement commercial, Le Bougnat, qui se trouve au rez-de-chaussée de cet immeuble. C'est un bâtiment historique de Pantin. Même si notre groupe se réjouit de la création d'un programme de logements sociaux, nous aimerions que le local soit conservé et qu'une activité similaire soit maintenue sur un site qui est historique et constitutif de l'histoire de Pantin.

M. le Maire - J'ai vu qu'une pétition avait circulé et reçu 500 signatures dont beaucoup ne sont pas de Pantin. Nous avons toujours été très clairs par rapport à cela et on ne s'est jamais caché, y compris pendant la concertation publique qui a eu lieu il y a plusieurs années. Nous avons annoncé que nous garderions le pavillon en meulière du refuge ainsi que le marronnier, que l'on nous accuse de vouloir démolir, parce que cela a un intérêt. Ce marronnier est très beau et le pavillon en meulière a beaucoup de charme. Il appartient à la Ville depuis longtemps.

En revanche, l'immeuble du Bougnat n'a aucun intérêt. Vous avez toutefois raison concernant la devanture et l'enseigne. Il est prévu depuis le début, de garder l'enseigne voire la devanture qui représente l'histoire de Pantin, si c'est techniquement possible. Je suis d'accord avec vous.

Allez voir de près la petite maisonnette, elle n'a aucun intérêt. En plus, cela nous obligerait à relancer toutes les négociations parce que le terrain de M. Girard, c'est aussi une question de droits à construire. Si l'on décidait de garder Le Bougnat, cela voudrait dire que l'on ne pourrait plus construire sur cet endroit, qu'il faudrait relancer le concours d'architecture fait par la SEMIP, diminuer le nombre de logements sociaux, et on ne serait plus en conformité avec les 33 % imposés dans toute nouvelle opération.

Nous ne nous en sommes jamais cachés, nous avons fait connaître notre position depuis le début. La pétition est arrivée comme si nous allions arracher le marronnier et démolir le refuge, alors que ce n'est pas le cas. Ce sont des informations que je peux vous donner.

M. AMZIANE - Au-delà de la conservation des murs et de l'immeuble, c'est le maintien d'une activité de ce type qui est important. Il faudrait prévoir une activité similaire en bas de l'immeuble. Le Bougnat, mine de rien, reste un lieu assez fréquenté à Pantin. C'est un lieu assez reconnu.

Je pense qu'il est important pour le quartier de conserver une activité similaire parce que ce lieu fait partie de l'identité du quartier. On est très attaché à la conservation d'une activité de restauration et de bar.

M. le Maire - On l'avait proposé il y a trois ou quatre ans au propriétaire dont les conditions exorbitantes ne pouvaient pas s'accorder avec l'intérêt général de la Ville et de cette ZAC.

L'affaire a été compliquée. En première instance, le propriétaire demandait 3,2 M€. En deuxième instance, il demandait 2,6 M€, et on arrive à 2,1 M€. Il a clamé partout que cela valait bien plus. Le jugement de première instance a été favorable à la mairie. Il n'y aura pas d'indemnité d'éviction commerciale puisque cela fait partie d'une DUP et d'une expropriation. Si quelqu'un veut reprendre l'enseigne du Bougnat, nous y sommes très ouverts, nous ferons même cadeau de l'enseigne et de la devanture.

Je trouve que Le Bougnat a du charme, mais il n'est pas le seul à en avoir.

Mme AZOUG.- Par rapport aux informations que vous venez de donner, vous dites qu'il faut mesurer la faisabilité pour garder l'enseigne et la façade. Cela signifie qu'une étude est faite. Quand aurons-nous les résultats sur le maintien ou la non-possibilité de maintenir ? Vous parlez de l'éventualité de garder l'activité mais je n'ai pas bien saisi s'il sera possible de garder l'activité ou seulement les murs et le « décor ».

M. le Maire - Je me suis mal exprimé. Nous prendrons possession du bâtiment le 15 janvier prochain. Nous allons donc récupérer l'enseigne et nous verrons s'il est possible de garder les vitres rouges qui se trouvent devant. Nous sommes prêts à en faire cession à quelqu'un qui voudrait reprendre ces éléments pour faire un bar ailleurs. Nous n'avons pas repris les discussions sur le site parce que cela a beaucoup traîné, mais il est prévu que la librairie qui se trouve avenue Jean Lolive,...

Mme AZOUG - La malle aux histoires. C'est très bien, j'y suis cliente.

M. le Maire - Moi aussi, ou plutôt mon épouse...

La propriétaire a le projet de s'agrandir et de se développer pour faire une librairie plus grande sur ce site au rez-de-chaussée, qui viendrait clore la place Olympe de Gouges, avec des planches pour déguster, boire un verre et faire en même temps une sorte de café culturel où on « boit un coup ». À côté, la librairie serait ouverte comme aujourd'hui, avec des espaces plus grands. C'est ce qui est prévu au rez-de-chaussée de ce site.

Mme AZOUG - Je suis heureuse de l'entendre parce que la possibilité d'achat du fonds de commerce n'entraîne pas dans leur capacité financière. Si cela pouvait se faire, ce serait un bel équilibre.

M. le Maire - Il n'y a pas d'achat de fonds de commerce puisque Le Bougnat est exproprié. On va démolir l'immeuble.

Mme AZOUG.- Il faut bien que La malle aux histoires achète !

M. le Maire - Non, elle n'achète pas. Ce sont des logements sociaux. Une S.A. d'HLM va les gérer et louer les lieux au premier commerçant. Il n'y aura pas de pas de porte puisqu'il n'y a pas de clientèle aujourd'hui.

Mme AZOUG.- Les difficultés ne seront donc pas celles que nous avons rencontrées tout autour, avec des prix importants pour accéder aux commerces sur tout ce périmètre ? Le sujet avait été abordé lors du précédent mandat. Je le pose seulement en termes de constat. Il y avait eu des difficultés par rapport aux types de commerces qui pouvaient arriver. Si on parle de l'arrivée de La malle aux histoires qui a un projet...

M. le Maire - C'est un projet, nous n'avons pas encore contractualisé avec La malle aux histoires.

Mme AZOUG.- Parfois, la faisabilité des projets est en bonne voie.

M. le Maire - J'ai rencontré la propriétaire il y a deux ans et je n'ai pas abandonné l'idée. En plus, c'est un immeuble de logement social...

Mme AZOUG.- Il y a deux ans !

M. le Maire - Oui, il y a deux ans, pour parler de ce projet. Je lui ai dit que cela pouvait durer un certain temps parce que nous n'étions pas maîtres des procédures engagées par M. Girard devant les tribunaux. Cette transaction va permettre de mettre un terme à tous les recours juridiques de M. Girard.

Nous sommes toujours sur cette idée. Étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de logements sociaux, les prix au mètre carré sont nettement moins chers que ce qui a été pratiqué en face par les notaires qui ont refusé Biocoop, alors que j'avais soutenu cette candidature d'un Pantinois, et qui ont fait venir Bio c'bon, qui a d'ailleurs ouvert samedi.

Les prix au mètre carré ne sont pas du tout les mêmes que ceux pratiqués dans les environs, ce qui devrait permettre à La malle aux histoires d'équilibrer ses comptes. C'est en tout cas notre objectif.

M. AMZIANE.- Nous sommes pour le projet de construction de logement social, mais aussi pour le maintien de l'activité. Nous nous abstenons sur cette délibération.

M. le Maire - Pas d'autres remarques ?

Mme AZOUG - Nous voterons de la même façon.

M. le Maire - Monsieur Carvalho, vous vous abstenez ? Vous êtes d'accord avec M. Amziane ?

M. CARVALHINHO - A 100 %.

M. le Maire - Je ne sais pas lequel se gauchise ou lequel se droitise parce que la défense du petit commerce est une affaire de droite.

Mme AZOUG - C'est totalement faux. Cela fait partie des amalgames.

M. Le Maire - Et la défense du logement social, c'est de gauche ?

Mme AZOUG.- La défense du petit commerce c'est la qualité qui serait accessible pour tous et envers le plus grand nombre face aux grandes surfaces. Je pense que c'est partagé, Monsieur le Maire, aussi par vos différents élus qui ont pu avoir cette délégation. Ne faisons pas le débat classique en parlant du petit commerce et de l'artisanat, sinon on peut même dire que le pôle artisanat est ultra droite...