

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

**Objet : Approbation et signature de la convention d'occupation temporaire SGP - Ville d'Aubervilliers - Région Île de France OA6501 dit "Stade Dr Pieyre" à Aubervilliers**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 permettant à la Maire, par délégation du Conseil municipal, d'exercer certaines attributions ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attribution à Madame le Maire ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code des transports, notamment l'article L. 1241-4 ;

Vu le projet de convention d'occupation temporaire SGP - Ville d'Aubervilliers - Région Île de France OA6501 dit "Stade Dr Pieyre" à Aubervilliers;

Vu l'avis de la DNID n° 2022-93001-52791 du 12 juillet 2022 ;

Vu la lettre de la DNID du 12 janvier 2024 portant prolongation de la durée de validité de l'avis de la DNID n° 2022-93001-52791 du 12 juillet 2022 ;

Considérant que la Société des Grands Projets (SGP ; anciennement Société du Grand Paris) a été désignée maître d'ouvrage de la ligne 15 Est (ligne orange) du réseau complémentaire au réseau de transport public du Grand Paris par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ;

Considérant que pour réaliser les travaux de l'infrastructure du Grand Paris Express, la SGP doit toutefois occuper un certain nombre de terrains appelés à servir de zones de chantier ;

Considérant que la SGP a besoin de maîtriser une emprise située à Aubervilliers au niveau du Stade Dr. Pieyre (AV 97) dans le cadre de son chantier relatif à la réalisation de

l'Ouvrage Annexe n°6501 ;

Considérant que la surface totale de l'emprise est de 1 437 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'OA n°6501 correspond à un puits de ventilation et de secours nécessaire et réglementaire dans le cadre de transports publics souterrains ;

Considérant qu'une convention d'occupation temporaire amiable s'impose en application des articles L 2122-1 et suivants et R 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publique ;

Considérant que cette convention est tripartite et lie la Ville, propriétaire, la Région Ile-de-France, affectataire, et la SGP, l'occupant ;

Considérant que cette convention est conclue à titre gratuit en application de l'article L.2125-1 4° du CGPPP ;

Considérant que sous réserve de l'approbation préalable par le conseil municipal de la ville d'Aubervilliers, un acte authentique portant sur la cession de l'emprise de l'OA 6501 en surface sera conclu au prix fixé à 100 euros/m<sup>2</sup> par la Direction de l'Immobilier de l'Immobilier de l'Etat dans l'avis 2024- 93001-31542 ;

Considérant que la surface exacte de cette emprise appelée à être cédée sera déterminée par le concepteur réalisateur désigné par la SGP ultérieurement et donnera lieu à une délibération du Conseil municipal consécutive à l'achèvement des travaux ;

**DECIDE :**

**D'APPROUVER** le projet de convention de transfert de gestion pour la Gare Mairie d'Aubervilliers à la Société des Grands Projets, annexé à la présente délibération.

**DE DIRE** que le bien objet du transfert de gestion est situé à Aubervilliers, le long de la rue Henri Barbusse sous les références cadastrales suivantes :

Référence(s) cadastrale(s)				
Section	N°	Lieudit	Surface cadastrale de la parcelle	Surface occupée
AV	97	135 rue Henri Barbusse – 93300 Aubervilliers	30 551 m <sup>2</sup>	1 437 m <sup>2</sup>
Surface totale occupée				1 437 m <sup>2</sup>

**DE DIRE** que la convention est conclue à titre gratuit en application de l'article L.2125-1 4° du CGPPP.

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

**DE DIRE** qu'il s'agit d'une convention tripartite conclue entre la Ville (propriétaire), la Région Ile-de-France (affectataire) et la SGP (occupant).

**DE DIRE** que l'emprise exacte de l'ouvrage en surface fera l'objet d'une cession au profit de la Société des Grands Projets au prix de 100 € par m<sup>2</sup>. La surface sera définitivement arrêtée à l'issue des travaux. Une nouvelle délibération sera alors soumise au Conseil municipal pour approuver définitivement le projet de cession et ses caractéristiques essentielles.

**D'AUTORISER** Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> Maire-Adjointe déléguée au Patrimoine municipal en application de l'arrêté de délégation du 13 février 2023, à signer la convention.

**DE DIRE** que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

**DE DIRE** que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

Fait à Aubervilliers le

Karine FRANCKET  
Maire d'Aubervilliers  
Vice-Présidente de Plaine Commune  
Conseillère départementale

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Convention d'occupation temporaire  
SGP - Ville d'Aubervilliers - Région Île de France  
OA6501 dit « Stade Dr Pieyre » à Aubervilliers

Convention n°2024CONV220

Entre :

**La ville d'Aubervilliers**, domiciliée en son hôtel de ville, 2 rue de la Commune de Paris, à Aubervilliers (93300) et dont le numéro de SIREN est 219 300 019,

Représentée par sa Maire en exercice, Madame Karine FRANCKET, dûment habilité par la délibération du Conseil municipal en date du **XXX**,

Ci-après dénommée « le **Propriétaire** » ou « la **Ville** »,

D'une part,

Et

**La Région Ile-de-France**, domiciliée au Conseil Régional d'Ile de France, 2 rue Simone Veil à Saint-Ouen (93400) et dont le numéro de SIREN est 237 500 079,

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Valérie PECRESSE, dûment habilitée par la délibération du Conseil régional en date du **XXX**,

Ci-après dénommée « l'**Affectataire** » ou « la **Région** »,

De seconde part,

Et

**La Société des Grands Projets**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est Immeuble *Le Moods*, 2-4, mail de la Petite Espagne à 93200 Saint-Denis,

Représentée par son Président du Directoire en exercice,

Ci-après dénommée « la **SGP** » ou « l'**Occupant** »,

D'autre part,

La Ville d'Aubervilliers, la Société des Grands Projets et la région Île de France, étant dénommées ci-après collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

Créée par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, la Société du Grand Paris, devenue Société des grands projets depuis la Loi n° 2023-1269 du 27 décembre 2023 relative aux services express régionaux métropolitains, est un établissement public d'État à caractère industriel et commercial. En tant que maître d'ouvrage du réseau de transport public du Grand Paris, la Société des grands projets a pour mission principale de concevoir et d'élaborer les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation, qui comprend la construction des lignes, ouvrages et installations fixes, la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion, ainsi que l'acquisition des matériels roulants conçus pour parcourir ces infrastructures.

Dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L 1241-4 du code des transports, la SGP a été désignée maître d'ouvrage de la ligne 15 Est (ligne orange) du réseau complémentaire au réseau de transport public du Grand Paris par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) par une convention en date du 28 avril 2015. Elle est propriétaire des lignes, ouvrages et installations ainsi que des gares, y compris d'interconnexion, qu'elle réalise dans le cadre de cette désignation.

La ligne 15 Est desservira 12 gares de Saint-Denis Pleyel à Champigny Centre. Elle assurera, avec la ligne 16, la desserte et la mise en réseau des territoires de l'Est francilien. Elle aura pour vocation d'améliorer, pour 675 000 habitants, l'accessibilité aux emplois, aux universités et à de grands équipements régionaux comme l'hôpital Avicenne, la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le stade de France et le centre commercial Rosny 2.

Afin de réaliser ce nouveau réseau de transport public, la Société des grands projets doit préalablement assurer la maîtrise foncière des biens qui sont nécessaires à sa mission.

La SGP a décidé de confier la conception et la réalisation de la ligne à un opérateur unique, dans le cadre d'un marché public de conception-réalisation. Le recours à ce type de contrat suppose que le maître d'ouvrage soit en mesure de mettre à disposition du titulaire du marché de conception-réalisation l'ensemble des emplacements de travaux dès la conclusion du marché, afin de laisser à ce dernier une certaine souplesse dans l'organisation du séquençage des chantiers. La SGP a ainsi besoin d'avoir la maîtrise foncière des terrains nécessaires aux chantiers pendant une longue période. En l'occurrence, la SGP a confié la conception et la réalisation du marché de la partie nord de la Ligne 15 Est au groupement IRIS dont Bouygues Travaux Publics est le mandataire, dans le cadre du marché public de conception-réalisation dit marché 15 Est-2.

La construction de l'OA 6501 dit « Stade Dr Pieyre » (ci-après l'« Ouvrage ») nécessaire à la réalisation de la ligne 15 Est, nécessite d'occuper un terrain situé 135 rue Henri Barbusse à 93300 Aubervilliers (ci-après le « Bien ») qui appartient au domaine public de la ville d'Aubervilliers et qui est affecté à la Région Ile-de-France - en vertu de la loi n°83-7 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment de l'article L. 214-6 du code de l'éducation.

La SGP s'est donc rapprochée du Propriétaire et de l'Affectataire pour faire part de son besoin d'occupation du Bien. La présente convention a pour objet d'organiser les modalités d'une occupation temporaire du domaine public au profit de la SGP, afin de lui permettre de mener à bien sa mission.

Le Propriétaire et l'Affectataire acceptent de donner une suite favorable à cette demande et donne ainsi leur accord à cette occupation temporaire, conformément aux dispositions des

articles L 2122-1 et suivants et R 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, aux conditions définies ci-après dans ladite convention d'occupation temporaire.

Enfin, les parties déclarent que les articles L. 2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques créés par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation, l'activité exercée sur le Bien et reprise ci-après à l'article 2 n'étant pas une activité économique.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation par la SGP du Bien défini à l'article 1, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (L 2122-1 et suivants et R 2122-1 et suivants).

### ARTICLE 1. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE L'OCCUPATION

Le Bien objet de la présente convention mis à disposition de l'Occupant par le Propriétaire et l'Affectataire est situé 135 rue Henri Barbusse à Aubervilliers (93300).

Le Bien est cadastré :

Référence(s) cadastrale(s)				
Section	N°	Lieudit	Surface cadastrale de la parcelle	Surface occupée
AV	97	135 rue Henri Barbusse - 93300 Aubervilliers	30 551 m <sup>2</sup>	1 437 m <sup>2</sup>
Surface totale occupée				1 437 m <sup>2</sup>

Le Bien figure sur le plan dont copie demeure ci-annexée (annexe 1).

L'emprise désigne donc la seule surface telle que décrite dans le tableau ci-dessous et telle qu'annexée à l'annexe 1.

L'accès au Bien se fait depuis la rue Henri Barbusse.

La partie non occupée du stade demeure pleinement à l'usage exclusif de la Région. Celle-ci est dès lors libre d'en disposer, selon sa convenance, sans que l'Occupant ne puisse lui opposer un quelconque droit ou titre dès lors que cela ne vient pas trouver sa jouissance paisible de l'emprise.

### ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN - TRAVAUX AUTORISES

Le Propriétaire et l'Affectataire mettent temporairement le Bien à la disposition de l'Occupant, qui l'accepte, pour les usages suivants :

- Réalisation de l'OA 6501 qui sera et restera la propriété de la SGP, conformément au I de l'article 20 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. L'emprise définitive fera l'objet d'une cession entre la SGP et la commune d'Aubervilliers en qualité de propriétaire selon les modalités définies aux articles 8.2.2. et 3.3 ci-dessous.
- Emprises chantiers permettant la réalisation de l'OA 6501.

Sous réserve de respecter la destination du Bien, la SGP est autorisée par le Propriétaire et l'Affectataire à permettre à toute entreprise ou personne intervenant pour son compte dans le cadre de la réalisation des travaux de la ligne 15 Est du GPE à occuper le Bien.

Après en avoir informé le Propriétaire et l'Affectataire, l'Occupant est autorisé à organiser tous événements de communication avec accueil du public le cas échéant, sous sa responsabilité et sous réserve des déclarations nécessaires (déclaration en Préfecture, pompiers ou autres). L'occupant s'engage à informer l'établissement le cas échéant.

Il peut faire installer et exploiter des panneaux de communication et publicitaires sur les palissades de chantier, dans le respect de la réglementation nationale et locale et strictement limité à l'emprise.

## **ARTICLE 3. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION - PRISE DE POSSESSION - FIN ANTICIPEE DE LA CONVENTION**

### **3.1 ENTRÉE EN VIGUEUR - DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention entre en vigueur à compter du jour de la signature par la dernière des trois Parties.

Elle est consentie et acceptée jusqu'au 31 décembre 2031.

Les Parties conviennent que ladite durée est une durée minimum prévisionnelle et que la présente convention, pourra être prorogée en cas de prolongation des travaux visés à l'article 2, et ce, jusqu'à l'achèvement de ceux-ci.

En cas de prorogation de la présente, la SGP notifiera le Propriétaire et l'Affectataire par courrier recommandé avec accusé de réception, un (1) mois avant l'expiration de la présente convention, de la poursuite de l'occupation au terme de la durée mentionnée ci-dessus.

En aucun cas, la convention ne peut faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction.

### **3.2 MISE À DISPOSITION EFFECTIVE DU BIEN**

La mise à disposition effective du Bien par le Propriétaire et l'Affectataire, aura lieu au jour de la signature d'un état des lieux d'entrée contradictoire entre les Parties, tel que convenu à l'article 8.1 qui vaudra transfert de la garde du Bien au profit de l'Occupant. Les lieux sont exclusivement destinés à permettre la réalisation des ouvrages comme décrit en préambule et à l'article 2 de la présente convention.

Les Parties conviennent que la prise de possession du Bien n'interviendra pas avant le 2 janvier 2025 et au plus tard le 21 janvier 2025.

Le Propriétaire et l'Affectataire s'engagent à mettre à disposition de l'Occupant, un Bien entièrement libre de toute location, occupation et libre de tout meuble et objet mobilier.

### **3.3 CESSION ET FIN ANTICIPÉE DE L'OCCUPATION POUR LA PARTIE DU BIEN CORRESPONDANT À L'ASSIETTE DE L'OUVRAGE ANNEXE**

La présente convention prendra fin partiellement, pour la partie du Bien correspondant à l'assiette de l'ouvrage cédée par le Propriétaire au profit de l'Occupant, avant le terme normal de la convention fixé à l'article 3.1.

Le Propriétaire et l'Occupant se rapprocheront pour convenir d'un avenant ayant pour objet d'entériner la nouvelle désignation du Bien.

Les Parties se rapprocheront, avant le terme de l'occupation, pour convenir de la désaffectation de l'emprise.

Sous réserve de l'approbation par le conseil municipal de la ville d'Aubervilliers, un acte authentique sera conclu au prix fixé à 100 euros/m<sup>2</sup> par la Direction de l'Immobilier de l'Etat dans l'avis 2024- 93001-31542 en annexe 3 de la présente convention.

Concernant le volume en tréfonds la méthode d'évaluation utilisée sera celle de Guillermain Démanche.

La SGP prendra à sa charge les frais d'établissement des plans et états descriptifs de division en volume de l'emprise concernée.

Observation étant ici faite que conformément au I de l'article 20 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, la SGP est propriétaire des lignes, ouvrages et installations, ainsi que des gares, y compris d'interconnexion, qu'elle réalise, jusqu'à sa dissolution. Aussi, l'Ouvrage réalisé par la SGP est maintenu en l'état et ne peut faire l'objet d'une démolition.

## **ARTICLE 4. MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

Les Parties conviennent que l'occupation objet de la présente convention est consentie à titre gracieux, en application de l'article L.2125-1 4° du Code général de la propriété des personnes publiques.

## **ARTICLE 5. OCCUPATION ET DROITS REELS**

Le Propriétaire et l'Affectataire déclarent :

- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien,
- qu'ils n'ont conféré à personne d'autre qu'à l'Occupant un droit quelconque sur le Bien et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement aux présentes.

L'Occupant réalisera ses propres recherches sur la présence de réseaux éventuels sur l'emprise et le cas échéant effectuera les démarches nécessaires auprès des concessionnaires concernés.

Sans préjudice des dispositions de l'article 20 I de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, la présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

## **ARTICLE 6. CESSION - SOUS-OCCUPATION**

La présente convention est consentie pour un usage exclusif de l'Occupant. Dès lors, la convention ne peut être cédée ou transmise à un tiers.

L'Occupant est autorisé à accorder des sous-occupations mais ne peut, en tout état de cause, conférer aux sous-occupants plus de droits que ceux résultant de la présente convention.

L'Occupant s'oblige par ailleurs à communiquer aux sous-occupants, l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans la présente convention.

L'Occupant demeure personnellement responsable à l'égard du Propriétaire et de l'Affectataire de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

## ARTICLE 7. OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Les Parties conviennent que les stipulations de cet article s'appliqueront à compter de la mise à disposition effective du Bien au profit de la SGP. Ces obligations pèsent sur l'Occupant ainsi que ses sous-occupants, le cas échéant.

### 7.1 INFORMATION

L'Occupant a l'obligation d'informer, sans délai, le Propriétaire et l'Affectataire de tout fait, même s'il n'en résulte aucun dommage, de nature à préjudicier le Bien.

### 7.2 RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

L'Occupant doit satisfaire à l'ensemble des dispositions légales ou réglementaires qui sont ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation.

L'Occupant doit en outre disposer en permanence de toutes les autorisations requises pour les activités exercées sur le Bien.

L'Occupant est autorisé à déposer toute demande d'autorisation administrative ou déclaration qui s'avérerait nécessaire à la réalisation de l'objet défini à l'article 2.

Si le Bénéficiaire envisage la réalisation et/ou l'exploitation, sur le Bien objet de l'occupation d'une installation classée, le Bénéficiaire devra :

- Faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives requises ;
- Faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, des travaux résultant d'une modification de la législation ou de la réglementation applicable au Bien objet du transfert ;
- S'engager à se conformer strictement à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Faire son affaire personnelle de toute réclamation provenant de tiers et découlant des dispositions législatives ou réglementaires en matière environnementale, tels que, notamment, les articles du Code de l'environnement sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ou les articles du Code de l'environnement relatives aux déchets, sans pouvoir rechercher la responsabilité du Propriétaire de ce chef, dans la limite des dispositions du Code de l'environnement ;
- Préalablement à la fin de la convention, le Bénéficiaire devra avoir effectué les formalités de déclaration de cessation des activités des ICPE qui auront été exercées sur le Bien objet du transfert.

### 7.3 SURVEILLANCE DES LIEUX

L'Occupant fait son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du Bien.

## 7.4 OBLIGATIONS DÉCOULANT DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX

L'Occupant est tenu de conserver au Bien la destination définie à l'article 2.

L'Occupant porte un soin tout particulier à :

- La signalisation des travaux ainsi qu'à la sécurisation des lieux,
- La bonne tenue de son chantier,
- Minimiser les nuisances de chantier de toute nature dans la mesure du possible.

## 7.5 RESPONSABILITÉ - DOMMAGES - ASSURANCE

### 7.5.1 Dommages

Pendant toute la durée de l'occupation, tous dommages causés par l'Occupant au Bien doivent immédiatement être signalés au Propriétaire et à l'Affectataire et réparés par l'Occupant à ses frais.

A défaut, en cas d'urgence, le Propriétaire exécute d'office les réparations aux frais de l'Occupant.

### 7.5.2 Responsabilité

A compter de la date de prise de possession du Bien, l'Occupant est le seul responsable de tous les dommages, directs ou indirects, quelle que soit leur nature, affectant le Bien, qu'ils résultent directement de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par le Propriétaire ou par des tiers, sous condition, dans ce dernier cas, que l'Occupant soit mis en cause par le Propriétaire dès la réclamation de ces tiers.

La surveillance du Bien incombant à l'Occupant à compter de sa mise à disposition effective, le Propriétaire et l'Affectataire sont dégagés de toute responsabilité en cas d'effraction, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et/ou aux biens. L'Occupant garantit le Propriétaire et l'Affectataire contre tous les recours et ou condamnations à ce titre.

### 7.5.3 Assurance

En tant qu'établissement public de l'Etat, la SGP se réserve la possibilité d'être son propre assureur.

### 7.5.4 Entretien du Bien

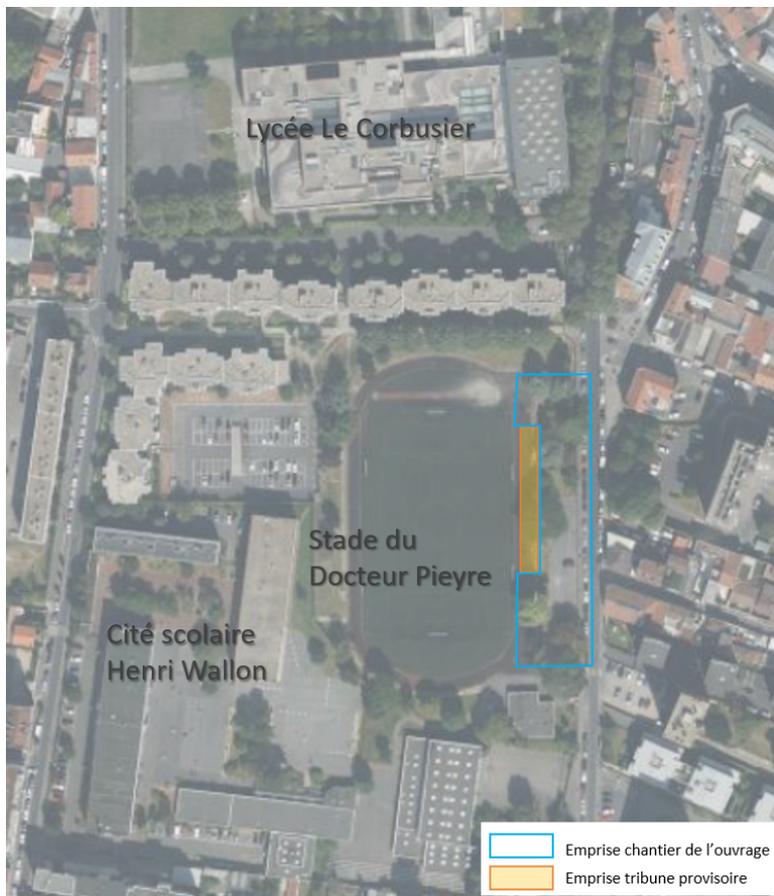
L'Occupant devient, dès la date de prise de possession du Bien, exclusivement responsable de l'entretien du Bien. Il assure à cet effet l'ensemble des travaux d'entretien, de nettoyage et/ou de réparation sur le Bien, y compris les grosses réparations.

Le Propriétaire et l'Affectataire ne prendront en charge aucune dépense et ce, pendant toute la durée de la convention, toutes les dépenses d'entretien et de réparation étant à la charge exclusive de l'Occupant.

## 7.5.5 Maintien des fonctionnalités

Les travaux menés par l'Occupant ne doivent pas impacter le fonctionnement des équipements situés à proximité de son chantier, notamment des équipements suivants :

- Le stade Docteur Pieyre, y compris sa future tribune provisoire située à l'ouest du site (voir figure ci-dessous) et dont la construction est prévue en amont des travaux de l'ouvrage.
- Le Lycée Le Corbusier
- La cité scolaire Henri Barbusse



L'Occupant doit prendre en compte la dimension scolaire et publique de ces équipements. En phase chantier, une attention vis-à-vis de ces équipements doit être mise en œuvre notamment pour limiter l'empoussièrisme et la salissure des voies piétonnes.

## 7. 5.6 Déplacement de la tribune provisoire à l'issue du chantier de l'ouvrage de service

L'Occupant s'engage à recentrer la tribune provisoire à la fin des travaux de l'ouvrage de service, à la date prévisionnelle d'août 2030 y compris la réalisation du socle des tribunes et raccordement.

## **7.6 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'AFFECTATAIRE**

Le Propriétaire et l'Affectataire garantissent à l'Occupant la jouissance paisible du Bien et le libre accès à ce dernier pendant toute la durée de l'occupation.

Le Propriétaire informe l'Occupant de son projet d'aménagement pour lequel il prévoit de planter des arbres sur le site afin de compenser des abatages d'arbres existants. Les Parties conviennent que ces plantations interviendront après la fin du chantier de l'Occupant. Aussi, le site devra être maintenu dans l'état tel que défini dans le plan en Annexe 4 jusqu'à la prise de possession de l'emprise par l'Occupant.

## **ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX**

### **8.1 ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE**

La mise à disposition effective du Bien par le Propriétaire et l'Affectataire au profit de la SGP, aura lieu à l'issue de la visite sur place ayant pour objet l'établissement du procès-verbal contradictoire de constat valant état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux sera réalisé avant tout démarrage des travaux et interviendra au plus tard à la date de la mise à disposition effective visée à l'article 3.2.

L'état des lieux sera dressé en trois (3) exemplaires originaux datés et signés par les Parties.

Le procès-verbal de constat fera donc office d'état des lieux d'entrée et vaudra mise à disposition effective du Bien. Il vaut transfert de la garde et des risques du Bien.

Un modèle de procès-verbal contradictoire d'état des lieux figure en annexe 2.

Il est précisé qu'en cas d'absence injustifiée de l'une des Parties lors de l'état des lieux d'entrée, celui-ci pourra être dressé par acte de commissaire de justice à la seule initiative de l'une des Parties, et il sera réputé contradictoire.

Ledit acte de commissaire de justice sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception à la (aux) Partie(s) défaillante(s). La date de notification du procès-verbal d'état des lieux d'entrée constituera la date de prise de possession et de transfert de la garde et des risques du Bien à l'Occupant.

### **8.2 ETAT DES LIEUX DE SORTIE**

## 8.2.1 Emprise restituée au Propriétaire et à l'Affectataire

Les Parties conviennent qu'à la fin de l'occupation, la partie du Bien ne faisant pas l'objet d'une cession devra être restituée dans les conditions de l'article 9 ci-après.

Les Parties conviennent que la restitution de l'emprise interviendra comme suit :

1. Elles se retrouveront à une date conjointement fixée avant la restitution effective de l'emprise, pour procéder à une pré-visite de constat, en présence du titulaire du marché de conception-réalisation.  
Cette pré-visite aura pour seul but de permettre à la région et la ville d'émettre un avis sur la remise en état de l'emprise.
2. A la fin des travaux de remise en état, afin de constater l'accomplissement de ces obligations, les Parties dresseront un procès-verbal valant état des lieux de sortie contradictoire, cet état des lieux de sortie valant restitution du Bien ou de partie du Bien ainsi que transfert de la garde et des risques correspondants au Propriétaire et à l'Affectataire.

Ledit procès-verbal sera dressé en trois (3) exemplaires originaux datés et signés par les Parties. Il est précisé qu'en cas d'absence injustifiée de l'une des Parties lors de l'état des lieux de sortie du Bien, celui-ci pourra être dressé par acte de commissaire de justice à la seule initiative de l'une des Parties, et il sera réputé contradictoire.

Ledit acte de commissaire de justice sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception à la (aux) Partie(s) défaillante(s). La date de notification du procès-verbal d'état des lieux de sortie constituera la date de transfert de la garde et des risques du Bien au Propriétaire et à l'Affectataire.

Un modèle de procès-verbal contradictoire d'état des lieux figure en annexe 2.

## 8.2.2 Emprise conservée par l'Occupant

La partie de l'ouvrage annexe construit sur la parcelle cadastrée section AV n°97, objet de la présente convention, ne fera pas l'objet d'un état des lieux de sortie.

Cette partie du Bien sera cédée par le Propriétaire à l'Occupant avant la date de fin prévue de la présente Convention et sera conservée par l'Occupant. La cession sera réalisée selon les modalités décrites à l'article 3.3 de la présente convention.

Les parties se rapprocheront, avant le terme de l'occupation, pour convenir de la désaffectation de l'emprise. Le Bien devra faire l'objet d'une désaffectation par la Région Île de France.

## ARTICLE 9. RESTITUTION DU BIEN

## 9.1 EMPRISE RESTITUÉE AU PROPRIÉTAIRE ET À L'AFFECTATAIRE

Les Parties conviennent qu'à l'issue de l'occupation, le Bien sera remis sous forme de prairie fleurie favorable à la biodiversité présente, à la même côte cohérente avec la topographie du stade et de la voirie attenante, et l'ensemble sera clôturé en particulier pour sécuriser l'emprise du stade. Les lieux seront débarrassés de tous matériaux, engins de chantier, des réseaux et de canalisations de toute nature qui auraient été mis en place en provisoire pendant la durée du chantier sur une profondeur de deux mètres, ou autre bien mobilier.

L'accès à l'ouvrage annexe sera indépendant de l'accès au stade Docteur Pieyre sur la rue Henri Barbusse. Cet accès à l'ouvrage de service sera réalisé par l'Occupant.

## 9.2 EMPRISE CONSERVÉE PAR L'OCCUPANT

La partie du Bien correspondant à l'ouvrage ne fera pas l'objet d'une restitution et restera la propriété de la SGP, cette emprise sera cédée par le Propriétaire et ne fera pas l'objet d'une remise en état.

## ARTICLE 10. RESILIATION

### 10.1 RÉSILIATION POUR FAUTE

En cas d'inexécution ou d'inobservation par l'Occupant, d'une quelconque de ses obligations au titre de la présente convention, le Propriétaire ou l'Affectataire peut résilier la convention par lettre recommandée avec avis de réception, à la suite d'une mise en demeure adressée en la même forme, restée en tout ou partie sans effet pendant trois (3) mois. Cette résiliation est dûment motivée.

L'Occupant dont la convention est résiliée doit procéder, à ses frais, à la remise en état des lieux conformément à l'article 9.1 de la présente convention dans un délai de deux (2) mois à compter de l'expiration du préavis de trois (3) mois.

La résiliation de la présente convention pour faute prend effet, à réception de la lettre recommandée avec avis de réception prononçant la résiliation de la convention.

L'Occupant dont la convention est résiliée pour faute ne peut pas prétendre à une indemnisation.

### 10.2 RÉSILIATION À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

L'Occupant a la faculté de solliciter la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

L'Occupant doit restituer le Bien après remise en état conformément à l'article 9.1 de la présente convention.

Les Parties se rencontreront alors pour tirer les conséquences de cette résiliation, et décider ensemble de la date à compter de laquelle la résiliation prendra effet.

En cas de résiliation à l'initiative de l'Occupant, quel qu'en soit le motif, ce dernier ne peut prétendre à aucune indemnisation.

### 10.3 RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Propriétaire et la Région se réservent, à tout moment, la faculté de résilier, par lettre recommandée avec avis de réception, la présente convention pour motif d'intérêt général lié au domaine public occupé. Cette résiliation devra être dûment motivée.

La résiliation prend effet à l'issue de l'observation d'un préavis de trois (3) mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception. Les Parties se rencontreront alors pour tirer les conséquences de cette résiliation, et décider ensemble de la date à compter de laquelle la résiliation prendra effet.

Les Parties conviennent qu'en cas de résiliation des présentes pour motif d'intérêt général et en l'absence de toute faute de la SGP, elle sera en droit d'obtenir réparation de l'intégralité du préjudice direct et indirect en résultant, tel que notamment, la perte de bénéfices découlant de l'occupation du domaine conforme aux prescriptions de la convention et la perte des dépenses exposées pour l'occupation normale du Bien qui auraient dû être couvertes au terme de cette occupation, sur présentation des documents justifiant du préjudice subit et l'ordre de recouvrer. La remise en état du bien se fera aux frais du Propriétaire.

## ARTICLE 11. LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention seront, faute d'être résolus à l'amiable entre les Parties, soumis au tribunal administratif territorialement compétent.

## ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les Parties font élection de domicile :

Pour le Propriétaire : à l'Hôtel de Ville d'Aubervilliers, 2 rue de la Commune de Paris, 93300 AUBERVILLIERS

Pour l'Affectataire : au Conseil Régional d'Île-de-France, 2 rue Simone Veil, 93400 SAINT-OUEN

Pour le Bénéficiaire : en son siège, Immeuble *Le Moods*, 2-4, mail de la Petite Espagne, 93200 Saint-Denis.

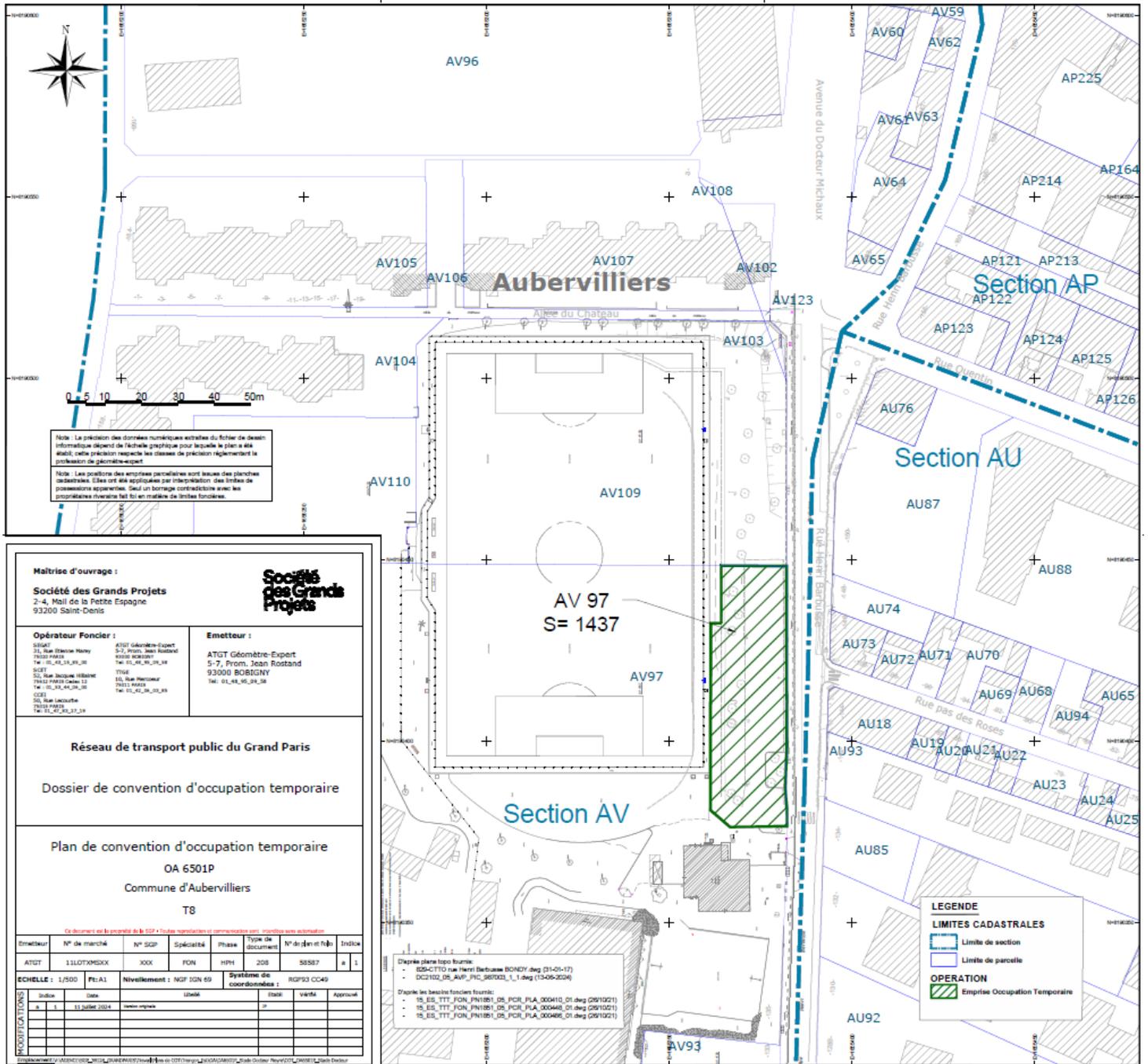
Fait en trois (3) exemplaires originaux,

A Aubervilliers, le ...	A Saint-Ouen, le ...	A <b>Saint-Denis</b> , le ...
Pour la ville d'Aubervilliers,	Pour la Région Île de France,	Pour la Société des grands projets,
Nom et qualité du signataire :	Nom et qualité du signataire :	Nom et qualité du signataire :

## Liste des annexes

- Annexe 1 : plan de l'emprise occupée
- Annexe 2 : modèle procès-verbal d'état des lieux
- Annexe 3 : Avis DNID 2024- 93001-31542
- Annexe 4 : plan de repérage des arbres

## ANNEXE 1 : PLAN



## ANNEXE 2 : MODELE DE PROCES VERBAL D'ETAT DES LIEUX D'ENTREE

### PROCES VERBAL DE CONSTAT

- Entrée, le .. / .. / ..
- Sortie, le .. / .. / ..

Désignation du bien occupé par la Société des Grands Projets :

.....  
.....  
.....

Dressé contradictoirement entre :

Nom du représentant de ... :

.....

Et

Nom du représentant de la Société des Grands Projets :

.....

Descriptif et état du bien :

.....  
.....

Observations :

.....  
.....

Le présent état des lieux a été établi contradictoirement et accepté par les parties.

Fait à ....., le....., en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant en avoir reçu un.

Le représentant de la ville d'Aubervilliers,	Le représentant de la Région Île de France,	Le représentant de la Société des grands projets,
Nom et qualité du signataire :	Nom et qualité du signataire :	Nom et qualité du signataire :



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Nationale d'Interventions Domaniales  
Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest

3 avenue du chemin de Presles  
94417 Saint Maurice CEDEX

téléphone cheffe de brigade :

01 45 11 6 4 47/06 09 46 91 34

emile.bellec@dgfip.finances.gouv.fr

mél secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence Marambat

Courriel : laurence.marambat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 88 00 95

Références :

Réf DS:17557494

Réf : 2024-93001-31542 dossier connexe 2024-93001-10180

Le 16 mai 2024

Le Directeur de la DNID

à

SEGAT

15 rue Etienne Marey

75020 Paris

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

<i>Désignation du bien :</i>	Emprise de terrain
<i>Adresse du bien :</i>	rue Henri Barbusse
<i>Commune :</i>	Aubervilliers
<i>Département :</i>	93300
<i>Valeur unitaire retenue :</i>	100 €/m <sup>2</sup> hors emploi. Valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % au cas particulier.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Julien Labbé

vos références : L15E - OA6501 - Stade Dr Pieyre - PU acquisition future.

## 2 - DATE

de consultation : 23/04/2024

de réception : 23/04/2024

de visite : sans objet

de dossier en état : 23/04/2024

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

### 3.1. Généralités

Acquisition amiable.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Travaux du Grand Paris Express, ligne 15 Est. La SGP a un accord avec la ville d'Aubervilliers (propriétaire) et la région Île-de-France (affectataire car un lycée est présent sur le reste de la parcelle) afin d'effectuer une convention de transfert de gestion amiable sur l'emprise chantier. La SGP, et selon l'accord avec la ville, souhaite inscrire un prix unitaire indicatif dans la convention de transfert de gestion afin de déterminer le prix d'achat €/m<sup>2</sup> de l'emprise contenant le futur ouvrage définitif, qui est, à date, encore inconnue.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Emprises situées en centre ville.

### 4.2. Situation particulière -environnement - accessibilité - voirie et réseau

A proximité du stade du Dr Pieyre, à environ 600 mètres du métro mairie d'Aubervilliers.

### 4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville d'Aubervilliers sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance	Nature réelle
Aubervilliers	AV 97	rue Barbusse	30 551 m <sup>2</sup>	Emprise à définir

Plan cadastral infra :



#### 4.4. Descriptif

Parcelle du domaine public occupé par un terrain intégré à l'enceinte d'un équipement public correspondant aux abords d'un stade. L'emprise exacte à acquérir n'est pas encore définie puisque, s'agissant d'un marché de conception réalisation, c'est le titulaire du marché qui réalisera la forme exacte de l'ouvrage et donc le besoin foncier.

#### 4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune d'Aubervilliers.

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont estimés libres de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Au PLUI de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, parcelles en zone UVPS. La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Le secteur UVPS est dédié aux équipements sportifs. L'emprise au sol n'excède pas 15 %. Hauteur maximale des constructions : 20 mètres.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

DUP en date du 13 février 2017.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

Méthode par comparaison.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

- Cessions de terrains dans les communes alentour.

NDP	Ref. Cadastriales	Adresse	Commune	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	PLU	zonage PLUI
P6519	AO 83 contre AO 80	10 av de St Remy	St Denis	07/12/15	695 contre 201	70350 (jardin public)	101	bien à destination de jardin public échangé contre du tab. Echange entre OGIF et la commune.	UVM	UVP
P7155	CR 97	8 rue de la croix Faron	St denis	03/11/17	61	7600	125	non constructible		UP33M
6P81	CG 255/BH 139	rue casanova	St denis	11/01/16	157	25120	160	Dept au STIF		/
							129			
							moyenne 129			
							médiane 127			

La moyenne des termes s'élève à 129 €/m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2. Autres sources

- Valeur retenue pour la zone UVP dans l'ESG ligne 15 Est de 2020 : 100 €/m<sup>2</sup>.

- avis 2024-93001-10180 sur les parcelles cadastrées AV 103 p et 109 p portant sur l'emprise nord de l'ouvrage qui fait l'objet d'une convention de TGA avec la Ville seule. Estimation de la valeur unitaire à 100 €/m<sup>2</sup>.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Pour la zone UVP, les recherches de cessions récentes dans ce zonage sont infructueuses. L'étude de marché avec des termes anciens met en évidence une fourchette de prix entre 101 €/m<sup>2</sup> et 160 €/m<sup>2</sup> pour des terrains non constructibles. Un seul terme est en zone UVP (UVM dans l'ancien zonage) et à Saint-Denis.

Pour la zone UVP, les ratios sont très variables dans les évaluations :

- 100 €/m<sup>2</sup> dans l'ESG de 2020,
- une valeur négociée de 250 €/m<sup>2</sup> sur l'emprise d'un stade (stade Nelson Mandela).

Deux évaluations pour des terrains situés dans un tel zonage mais dans un secteur différent de celui à expertiser ont été rendues par le PED du 93 pour la commune de Saint-Denis .

La première rendue le 15/05/2023 (2023-93066-33210) retient 25 €/m<sup>2</sup>.

La deuxième rendue le 12/12/2023 (2023-93066-87822) retient 21 €/m<sup>2</sup>.

Une ESG de la DNID dans un autre secteur, situé plus à l'est et au Nord de la commune de Saint-Denis (cf avis déjà référencé) retient une valeur de 35 €/m<sup>2</sup>.

Une évaluation plus ancienne du PED 93 retient une valeur de 100 €/m<sup>2</sup> en zone UVP à Saint-Denis, rue Charles Michels (avis 2020-066V2186).

Une évaluation de la DNID (avis 2024-93066-03269) retient 70 €/m<sup>2</sup> dans cette même commune pour un square dans le même zonage.

Dans le département du 92, des évaluations de la DNID estiment des parcelles situées sur la coulée verte dans les communes du sud (zone N) à 60 €/m<sup>2</sup>. Plus proche de Saint-Denis, à Gennevilliers, une emprise de 2 400 m<sup>2</sup> en nature de jardin (allée Manouchian) a été évaluée à 80 €/m<sup>2</sup> en zone N (avis 2023-93036-33858).

La zone UVP est destinée à accueillir des espaces à usage du public. En l'absence de transactions récentes sur la commune et compte tenu de la nature des emprises à estimer (stade) ainsi que des évaluations sur les parcelles proches AV 109 et 103, il est retenu 100 €/m<sup>2</sup>.

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

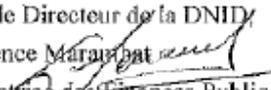
Sur ces bases, la valeur est estimée à 100 €/m<sup>2</sup> hors emploi en valeur libre avec une marge de 10 % au cas particulier (*la marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant*). Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas. Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.

## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour le Directeur de la DNID  
Laurence Marabout   
Inspectrice des Finances Publiques

ANNEXE 4 : PLAN DE REPERAGE DES ARBRES ISSU DE L'ETUDE PHYTOSANITAIRE  
DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS

