

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE SAINT DENIS

ARRONDISSEMENT
DE BOBIGNY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

COMMUNE DES LILAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

093-219300456-20250319-d29-25-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/03/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 19 mars 2025

Le nombre de Conseillers
Municipaux en exercice
est de 35

Le Conseil municipal de la Commune des Lilas, légalement convoqué le quatre mars deux mille vingt-cinq s'est rassemblé en salle des Mariages et du Conseil sous la présidence de Lionel BENHAROUS, Maire.

OBJET

ACQUISITION DE
L'EMPRISE
FONCIÈRE DE
L'ÉTAT
CADASTRÉE
SECTION A N°65,
D'UNE
CONTENANCE DE
33 135 M² SISE
LIEUDIT « FORT DE
ROMAINVILLE »
AUX LILAS

PRÉSENTS :

Lionel BENHAROUS, Sander CISINSKI, Christophe PAQUIS, Daniel GUIRAUD, Moussou NIANG, Nathalie BETEMPS, Guillaume LAFEUILLE, Valérie LEBAS, Lionel PRIMAULT, Arnold BAC, Patrick BILLOUET, Lisa YAHIAOUI, Liliane GAUDUBOIS, Patrick CARROUER, Lucie FERRANDON, Richard LE PONTOIS, Martin DOUXAMI, Simon BERNSTEIN, Delphine PUIPIER, Camille FALQUE, Christian LAGRANGE, Madeline DA SILVA, Gaëlle GIFFARD, Nancy AGUILERA TORRES,

formant la majorité des Membres en exercice.

ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Malika DJERBOUA par Liliane GAUDUBOIS, Johanna BERREBI par Guillaume LAFEUILLE, Alice CANABATE par Lionel PRIMAULT, Sonia ANGEL par Valérie LEBAS,

ABSENTS : Jimmy VIVANTE, Bruno ZILBERG, Bénédicte BARBET, Brigitte BERCERON, Vincent DURAND, Hélène BERTHOUMIEUX, Frédérique SARRE,

SECRÉTAIRE : Lucie FERRANDON

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 MARS 2025

OBJET : ACQUISITION DE L'EMPRISE FONCIÈRE DE L'ÉTAT CADASTRÉE SECTION A n°65, D'UNE CONTENANCE DE 33 135 M² SISE LIEUDIT « FORT DE ROMAINVILLE » AUX LILAS

LE CONSEIL,

Sur la proposition du Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2241-1 et L.1311-9 et suivants ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles R.3211-2 et R.3211-26 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.240-1 et suivants ;

VU le procès-verbal du jury de l'appel à projets « Inventons La Métropole du Grand Paris I » en date du 26 septembre 2017, désignant lauréat le projet du groupement « Grands Lilas », dont le mandataire est la société CIBEX, pour le site du « Fort de Romainville » ;

VU la concertation préalable avec les habitants de la Ville des Lilas, menée notamment au travers d'ateliers thématiques du 23 novembre 2019 et du 7 décembre 2019, et les évolutions du projet « Grands Lilas » à l'issue de cette concertation ;

VU le courrier en date du 20 juin 2023 de Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble, signifiant que l'EPT ne se portera pas acquéreur de ladite parcelle A n°65 et délèguera l'exercice du droit de priorité sur cette parcelle à la Ville ;

VU l'attestation du Service d'infrastructure de la Défense du Ministère des Armées en date du 24 mars 2023 concluant à l'absence de nécessité d'un chantier de dépollution pyrotechnique ;

VU la délibération n°D74/23 du Conseil municipal en date du 5 juillet 2023 approuvant l'acte d'engagement d'acquérir la parcelle de l'État cadastrée A n°65, et la signature par la Maire de cet acte d'engagement d'acquérir en date du 17 juillet 2023 ;

VU la décision du ministre des armées n°1D23012758 en date du 28 juillet 2023 portant déclaration d'inutilité aux besoins des armées et déclassement du domaine public de l'immeuble dénommé « reliquat du Fort de Romainville » correspondant à la parcelle A 65 ;

VU la délibération n°CT2023-09-26-40 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble en date du 26 septembre 2023 portant délégation du droit de priorité à la Commune des Lilas sur la parcelle cadastrée A 65 ;

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) n°2022-93045-59590 en date du 6 mars 2023 fixant la valeur vénale des parcelles A 65 et A24p au prix de 1 500 000 € chacune ;

VU l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale en date du 7 février 2024 reconduisant l'avis de valeur de la DNID pour une durée de 18 mois ;

VU le projet de promesse de vente et ses annexes ;

CONSIDÉRANT CE QUI SUIT :

À l'issue de l'appel à projet « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » (IMGP) 1^{ère} édition, organisée par la Métropole du Grand Paris (MGP), le groupement « Grand Lilas » représenté par la société CIBEX, a été déclaré lauréat pour la réalisation d'un projet innovant de reconversion urbaine du Fort de Romainville, ayant pour assiette deux terrains, l'un appartenant à l'État (Ministère des Armées) et l'autre appartenant à la commune des Lilas, à savoir :

- Une partie du fort militaire désaffecté, dont divers bâtiments et ouvrages de défense, correspondant à la parcelle cadastrée A n°65 de 33 135 m² appartenant à l'État ;
- Une portion de la parcelle communale cadastrée A n°24 constituée d'un terrain nu et de la halle Jean Jaurès, implantés sur le glacis du fort, le tout d'une contenance de 4 600 m².

Le projet de la société CIBEX porte sur des usages mixtes développant une surface de plancher totale de 27 122 m² (logements en accession libre, résidence sociale étudiante, Gymnase, Mémorial, activités commerciales, artisanales, associatives).

Le projet porte des ambitions urbaines de développement durable et de revitalisation du quartier et du territoire Lilasien, ainsi que de préservation et de mise en valeur des enjeux mémoriels et patrimoniaux du site. Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) annexé à la promesse de vente décline les orientations et le programme intégrant ces objectifs.

Le projet a également fait l'objet d'une large concertation, menée notamment au travers d'ateliers thématiques du 23 novembre 2019 et du 7 décembre 2019, qui a permis d'améliorer l'insertion du projet dans le quartier avoisinant et, plus généralement, au sein du territoire communal. Cette concertation doit se poursuivre au fur et à mesure des étapes importantes du projet.

La mise en œuvre de ce programme repose sur le principe de la vente des deux fonciers publics à l'opérateur CIBEX, selon le mécanisme d'une double cession intervenant dans la même temporalité et conditionnées l'une à l'autre (excluant de ce fait tout portage du foncier de l'Etat par la Ville) :

- Acquisition par la Ville des Lilas de la parcelle de l'Etat cadastrée A n°65 d'une contenance 33 135 m², compte tenu que le foncier de l'Etat ne peut faire l'objet d'une vente directe de gré à gré à un organisme privé ;
- Immédiatement après, cession globale de la parcelle de l'Etat cadastrée A n°65 et de la parcelle communale A n°24 de 4 600 m² à CIBEX ;

Les principales conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives de ces deux ventes ont ainsi été négociées en amont de la cession, en particulier :

- La cession globale des emprises foncières à la société CIBEX est fixée au prix de 3 millions d'euros avec une clef de répartition de 50/50 entre la Ville et l'Etat, conformément à l'avis de la DNID susvisé ; la promesse de vente prévoit des clauses de complément de prix et d'intéressement comme cela est d'usage pour ce type d'opération ;
- L'acquisition des terrains de l'Etat par la Ville est conditionnée par la cession globale, concomitante et indissociable des emprises foncières de l'Etat et de la commune à CIBEX, ainsi que par la signature concomitante de deux autres actes de vente liés à l'opération de déménagement du gymnase Jaurès dans le Fort (achat en VEFA du futur gymnase à construire par CIBEX et vente du foncier du gymnase actuel pour réalisation d'un programme complémentaire de logements et d'activités) ;
- La réalisation du projet de reconversion urbaine de CIBEX tel que décrit dans le CPAUPE, le maintien de ses destinations ainsi que les clauses garantissant la mise en œuvre des innovations ;

La présente promesse de vente vise à mieux préparer la cession définitive de ces terrains à CIBEX en érigeant en conditions suspensives les nombreux aléas pouvant mettre en échec la réalisation du projet. Il s'agit principalement des aléas liés au contrainte du site (pollution pyrotechnique, carrières, archéologie préventive, etc.), à la purge des autorisations d'urbanisme, au financement de l'opération (pré-commercialisation et garantie financière d'achèvement) et aux servitudes de passages et de réseaux à créer sur le site TDF pour desservir le projet.

Les modalités contractuelles de réalisation de ces conditions sont synthétisées dans la note annexe et sont détaillées dans le projet de promesse de vente.

Enfin, la promesse de vente prévoit un mécanisme de répercussion des obligations à la société CIBEX et de pénalités indemnitaires qui protège la Ville en cas de défaillances de l'acquéreur final.

VU le budget communal,
VU l'avis de la commission compétente,
VU le rapport du représentant légal,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

ARTICLE 1 : Approuve l'acquisition de la parcelle de l'État cadastrée A n°65 d'une contenance de 33 135 m² au prix d'un million cinq cent mille (1 500 000) euros, selon les conditions mentionnées dans le projet de promesse synallagmatique de vente.

ARTICLE 2 : Autorise le Maire, ou son représentant, à signer la promesse de vente, l'acte authentique de vente réitératif de ce bien immobilier et tous documents y afférents ;

ARTICLE 3 : Dit que cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, à Monsieur le Trésorier municipal des Lilas, aux intéressés et affichée en mairie.

Délibération votée par 28 voix en faveur, 0 voix contre et 0 abstention.



Le Maire des Lilas

Lionel BENHAROUS



Le secrétaire de Séance

Lucie FERRANDON

Certifiée exécutoire compte tenu :

- de sa transmission en Préfecture
- et de sa publication le **26 MARS 2025**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Montreuil, sis 7 rue Catherine Puig 93100 Montreuil, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.