

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 30 Avril 2009

Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET PATRIMONIALES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 2/01

OBJET : Acquisition d'un terrain à la Ferté-Gaucher pour la construction d'un centre d'exploitation.

- Canton : La Ferté-Gaucher.

<p>RÉSUMÉ : Le présent rapport a pour objet l'acquisition d'un terrain situé à La Ferté-Gaucher, pour un montant de 115 000 €, en vue d'y construire un nouveau centre d'exploitation en remplacement de l'actuel très vétuste et inadapté.</p>

Dans le cadre de la loi de décentralisation du 13 août 2004, le Département a récupéré un certain nombre de sites de l'Etat (Subdivisions de la DDE), déjà affectés partiellement à l'entretien du réseau routier départemental.

A l'usage, il s'avère que ces sites sont très souvent inadaptés aux nouveaux besoins du Département (Direction Principale des Routes), la répartition géographique et le nombre d'agents à accueillir dans ces locaux n'étant pas comparables à l'ancienne organisation de la DDE.

De plus, certains centres sont en très mauvais état. C'est le cas du centre d'exploitation de La Ferté-Gaucher.

Les locaux de vie (sanitaires, vestiaires, réfectoire) sont dans un état déplorable, voire inexistant. Afin de répondre aux exigences en matière d'Hygiène et de Sécurité, les services ont entrepris quelques améliorations provisoires mais qui ne règlent en rien la situation.

Par ailleurs l'exiguïté du terrain impose de répartir les engins et véhicules sur deux sites distants.

La zone pavillonnaire dans lequel est situé le terrain actuel s'accommode mal des activités nocturnes notamment (en service hivernal). De plus le chemin d'accès au centre est inondable (Grand Morin).

Il a donc été décidé de réinstaller ce centre sur un autre site, la réhabilitation sur place ayant été jugé inadaptée.

En terme géographique, il était nécessaire de maintenir une implantation à La Ferté-Gaucher, compte tenu de la répartition du réseau routier à traiter.

Les recherches d'un terrain constructible et bien situé par rapport au réseau routier ont été poursuivies pendant plusieurs mois et se sont avérées difficiles, avant que se présente une opportunité sous la forme d'un terrain de 4 739 m² situé dans la zone industrielle de La Ferté-Gaucher, et répondant aux besoins de fonctionnement d'un centre d'exploitation.

La S.C.I. WATTIEZ IMMOBILIER, propriétaire de ce terrain, représentée par l'Agence ORPI ESTIMMO de La Ferté-Gaucher, a d'abord proposé de céder ce terrain moyennant un prix de 154 000€

Les services de France Domaine ont quant à eux estimé la valeur vénale de ce bien à 80 000 € avec une marge de négociation de 10 %.

Des négociations successives entreprises avec les vendeurs ont permis de ramener le prix initialement proposé à 115 000 €, frais d'agence de 5 000 € inclus.

Dans la région de La Ferté-Gaucher, il n'existe pas aujourd'hui d'autres terrains de cette taille, viabilisé et situé dans une zone adaptée à l'activité de nos centres d'exploitation.

Dans ces conditions et pour ne pas retarder le projet de reconstruction, dont l'échéance est prévue fin 2010, je vous propose d'aller au-delà de l'estimation de France Domaine et d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée section G n° 272, auprès de la S.C.I. WATTIEZ IMMOBILIER, pour le prix de 115 000 €, frais d'agence inclus, et de m'autoriser à signer l'acte correspondant.

J'ajoute que la libération de l'actuel centre et la restructuration qu'entraînera ce projet neuf, permettra de libérer, puis de vendre, tous les autres sites que possède le Département sur le territoire de La Ferté-Gaucher et de réaliser ainsi des recettes bien supérieures au montant de la présente acquisition.

Le montant de cette acquisition serait imputé sur l'opération créée en 2008 "acquisition pour la DPR" sur le programme "bâtiment voirie".

Je vous remercie de bien vouloir adopter le projet de délibération joint en annexe du présent rapport.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Annexe n° 1

Dossier n° 2/01 des rapports soumis à la commission
n° 2 - Administration Générale et Personnel

Rapporteurs : M. AUBERT
Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

M. PARIGI
Commission n° 7 - Finances

Séance du 30 Avril 2009

OBJET : Acquisition d'un terrain à la Ferté-Gaucher pour la construction d'un centre d'exploitation.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu l'avis de France Domaine n° 2008-182 V 1259-08 en date du 12 août 2008,

Considérant toutefois l'absence d'autre solution foncière et la nécessité de concevoir et d'engager rapidement un projet de reconstruction du Centre d'exploitation de La Ferté-Gaucher,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances,

DECIDE

Article 1: l'acquisition, au prix de 115 000 €, frais d'agence de 5 000 € inclus, auprès de la S.C.I. WATTIEZ IMMOBILIER, de la parcelle non bâtie cadastrée section G n° 272 à La Ferté-Gaucher, d'une superficie de 4 739 m²,

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer, au nom du Département, l'acte notarié correspondant, destiné à concrétiser cette acquisition.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

| Annexe n° 1

| VALID PAR FLABIGNE LE