



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PROCES-VERBAL SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2015

*Publication faite en conformité de l'article L2121-26 du Code général des collectivités territoriales.*

*L'An deux mille quinze, le 20 juillet à 19h34, le Conseil municipal de la Ville du Pré Saint-Gervais, régulièrement convoqué le 13 juillet 2015, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Gérard COSME, Maire.*

### **Etaient présents :**

M. Gérard COSME, Maire, Mme Martine LEGRAND, M. Mathias OTT, M. Julien RENAULT, Mme Anna ANGELI, M. Saïd SADAoui, M. Stéphane COMMUN, Mme Laetitia DEKNUDT, Mme Hawa KONE, Adjointes au Maire ;

M. Jean-Abel PECAULT, M. Laurent BARON, Mme Manuella BRISCAN, Conseillers municipaux délégués ;

Mme Corinne ATZORI (à partir de 19h40), Mme Elena ESTEVE, Mme Marlène DOINE, M. Jean-Marc MERRIAUX (à partir de 19h46), Mme Dunia MUTABESHA, Mme Thu Van BLANCHARD, M. Robert MESLE, M. Cédric GUILLOUX, Mme Catherine SIRE, Conseillers municipaux.

### **Etaient absents et représentés :**

M. Jean-Luc DECOBERT, Adjoint au Maire, représenté par Mme Martine LEGRAND, Adjointe au Maire, M. Claude BARTOLONE, Conseiller municipal, représenté par M. Gérard COSME, Maire,

M. Arold JANDIA, Conseiller municipal, représenté par Mme Dunia MUTABESHA, Conseillère municipale,

Mme Lorédane CLERET, Conseillère municipale, représentée par Mme Corinne ATZORI, Conseillère municipale,

M. Luc RANGON, Conseiller municipal, représenté par M. Saïd SADAoui, Adjoint au Maire,

Mme Christine FRELAND, Conseillère municipale, représentée par Mme Thu Van BLANCHARD, Conseillère municipale,

### **Etaient absents:**

M. Georges INCERTI-FORMENTINI, Conseiller municipal délégué,

Mme Mina EL METALSSI, Conseillère municipale,

Mme Corinne ATZORI, Conseillère municipale (jusqu'à 19h40),

M. Jean-Marc ROBINET, Conseiller municipal,

Mme Nathalie LECONTE, Conseillère municipale,

M. Jean-Marc MERRIAUX, Conseiller municipal (jusqu'à 19h46),

M. Serge VOLKOFF, Conseiller municipal,

Mme Delphine DEBORD, Conseillère municipale.

*Formant la majorité des membres en exercice.*

*Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil municipal à 19h34 et procède à l'appel nominal.*

*Monsieur le Président de séance propose de nommer Mme Elena ESTEVE dans les fonctions de secrétaire de séance, conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales. Le Conseil municipal approuve à l'unanimité.*

**TABLEAU DE PRESENTATION DE L'ORDRE DU JOUR**

<b>N°</b>	<b>SUJET</b>	<b>Rapporteur</b>
<b>2015/56</b>	<b>URBANISME.</b> Protocole d'accord entre la Ville du Pré Saint-Gervais et Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL	<b>M. OTT</b>
	<b>Liste des décisions du Maire prises en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales</b>	<b>M. le Maire</b>

M. Le Maire :

*Mes chers collègues, je vous remercie d'avoir répondu présent à cette séance ce soir qui s'articulera autour d'un point. J'ai en effet souhaité convoquer un conseil à cette date un peu insolite car, dans ce dossier relatif au litige entre la Ville et M. DANEL, les discussions entre nos avocats respectifs ont abouti à une proposition d'accord qui permettrait de mettre fin à tous les contentieux en cours. Or une des exigences de M. DANEL était que ce protocole soit signé très rapidement. J'ai donc pensé qu'il était dans l'intérêt de la Ville que nous délibérions sur ce sujet dès aujourd'hui. Je laisse la parole à Mathias OTT.*

## **2015/56. URBANISME. PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA VILLE DU PRE SAINT-GERVAIS ET MONSIEUR JEAN-PIERRE LUC PASCAL, DIT DANEL**

**Rapporteur : Mathias OTT**

Il s'agit de l'épilogue d'un long feuilleton dans lequel nous avons été opposés à M. DANEL pour l'acquisition d'un terrain, dont la superficie paraît modeste sur le papier mais dont la position nous semble stratégique pour la ville, pour les années à venir et probablement pour les prochaines générations qui nous succéderont autour de cette table.

Plus précisément, Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL, a acquis, par acte notarié en date du 13 décembre 2007, un bien immobilier situé 58 avenue du Belvédère et 77 avenue Edouard Vaillant au Pré Saint-Gervais, sur une parcelle d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>, composé d'un pavillon en façade de cinq pièces et, accessoirement, d'un atelier et d'un garage.

Des travaux réalisés en vue d'aménager l'immeuble considéré, parfois sans permis de construire, ont engendré un premier effondrement pour une partie de la maison en avril 2008, puis un second en juillet 2008 qui a emporté le reste des constructions et la maison voisine. Je rappelle que ce second effondrement avait aussi fragilisé la voirie et que des travaux de reprise ont dû être effectués d'office par la Ville. A ce jour, ils ont été pris en charge par l'assurance de l'entreprise intervenant pour le compte de M. DANEL. Les titres exécutoires émis à l'encontre de ce dernier, pour recouvrer les sommes dépensées au titre de ces travaux d'urgence, sont désormais devenues sans objet. Vous le savez, nous avons délibéré sur ce sujet lors d'un des derniers conseils et nous avons été remboursés par l'assureur à hauteur de 34 000 €.

Donc, après des travaux de mise en sécurité du site, Monsieur DANEL a décidé de vendre son bien en l'état en 2010. Suite au dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la Ville a exercé son droit de préemption urbain par décision du 10 septembre 2010. M. DANEL souhaitait alors vendre son terrain à la société Financière Concorde, qui projetait d'y réaliser une résidence dite de services. Vous le savez, il s'agit d'un type d'opération très à la mode, tout à fait lucratif, permettant de faire de la défiscalisation en louant des studios, qui malheureusement finissent souvent par alimenter les marchands de sommeil. Avec Monsieur le Maire, nous avons donc décidé d'exercer le droit de préemption de la Ville pour nous opposer à ce projet, mais aussi pour nous donner la maîtrise de ce terrain stratégique en termes d'aménagement pour ce quartier.

Sur saisine de Monsieur DANEL, le tribunal administratif de Montreuil a annulé cette décision de préemption par jugement en date du 17 novembre 2011. La cour administrative d'appel de Versailles a confirmé ce jugement par un arrêt en date du 17 octobre 2013.

Monsieur DANEL a ensuite introduit une requête en indemnisation devant la juridiction administrative, considérant que la décision de préemption annulée lui avait causé un préjudice dont il entendait demander réparation. Cette demande a été rejetée par le tribunal administratif de Montreuil, par jugement en date du 3 juillet 2014. Monsieur DANEL a alors saisi la cour administrative d'appel, devant laquelle la procédure de demande d'indemnisation est aujourd'hui pendante.

Parallèlement à cette affaire, et sans que la Ville ne soit directement partie prenante, une plainte pour diffamation a été déposée par Monsieur DANEL à l'encontre d'un ancien agent communal, qui avait commenté un article de presse numérique, article que la Ville considère diffamatoire. Pour être tout à fait transparent, il s'agissait de l'ancien directeur de l'urbanisme, qui avait défendu ardemment, et tout à fait justement, les intérêts de la Ville, notamment sur internet.

Très rapidement, nous nous sommes donc retrouvés dans une situation de double blocage. D'un côté, s'agissant de la contestation du droit de préemption de la Ville, nous avons perdu en première instance et en appel. De l'autre côté, sur le recours en indemnisation de M. DANEL, nous avons gagné devant les mêmes tribunaux.

Or tout cela a engendré des frais importants d'avocat et de procédure pour la Ville comme pour M. DANEL. Il était temps de parvenir à un accord. C'est donc en l'état desdites procédures qu'avec M. DANEL, nous souhaitons mettre un terme à ce litige, ainsi qu'à tous litiges induits, par le biais d'un protocole d'accord qui vous est soumis ce soir.

Dans le cadre de ce protocole, les points suivants sont convenus entre les parties :

- La décision par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) de se porter acquéreur de la parcelle susmentionnée appartenant à Monsieur PASCAL, pour un prix ferme et définitif de huit cent vingt mille euros (820 000 €), au titre de la convention de veille foncière conclue avec la Ville ;
- Le versement par la Ville d'une somme forfaitaire et définitive de 50 000 € à Monsieur PASCAL, à titre de dommages et intérêts ;
- En contrepartie de ce versement, Monsieur PASCAL mettra fin aux procédures liées à l'objet du protocole, qu'elles soient administratives ou judiciaires, tant pour le présent que pour l'avenir (à partir du moment où ces procédures se rattacheront à des événements intervenus antérieurement au protocole) ;
- Concernant l'action réalisée à l'encontre de l'ancien agent communal, Monsieur PASCAL y mettra fin en ne se présentant pas devant la cour, et en ne confirmant pas son action initiale devant le tribunal correctionnel.

Je dois dire qu'en parallèle aux procédures judiciaires, les discussions avec M. DANEL ont toujours existé. Nous avons eu de nombreux échanges pour essayer de trouver une entente, notamment sur le prix de vente du bien. Je suis heureux qu'il ait décidé aujourd'hui de passer cet accord qui permettra d'éteindre l'ensemble des procédures liées à ce dossier.

Il me semble aussi qu'avec cette décision, la Ville réalise une bonne affaire d'un point de vue financier. Lors de la DIA de 2010, le montant estimé par les Domaines s'élevait à 800 000 €. Aujourd'hui, le prix est de 820 000 €. Même si une soule de 50 000 € est versée par la Ville, le prix

payé n'est donc pas beaucoup plus élevé après toutes ces procédures. Il s'agit aussi d'une bonne opération pour nous parce que, à la grande différence de 2010, il y a l'intervention de l'EPFIF qui assure le portage financier de cette acquisition. C'est important car la Ville n'aura pas à décaisser ces 820 000 €, ni à payer de lourds intérêts financiers pendant plusieurs années, comme sur le dossier GUITEL. Ici, cela ne coûtera pas 1 € d'intérêts financiers à la Ville. Seuls les 50 000 € d'indemnités liés à l'extinction des procédures judiciaires sont à sa charge.

En dehors de cet aspect financier, cette opération permet à la Ville d'avoir la maîtrise foncière d'un terrain tout à fait stratégique à moyen et long terme. Nous en reparlerons certainement ce soir. Mais il paraît véritablement essentiel que nous puissions assurer cette maîtrise. Je pense qu'il s'agit d'une bonne nouvelle pour notre ville, pour l'aménagement de ce secteur, pour les générations futures, et pour l'Adjoint aux finances que je suis.

Il vous est donc demandé ce soir :

- D'approuver les termes du protocole d'accord passé entre Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL, et la Ville du Pré Saint-Gervais, relatif à l'acquisition par l'EPFIF, au titre de la convention de veille foncière conclue avec la Ville, de la parcelle de M. PASCAL, pour un montant de 820 000 €, et au versement par la ville de 50 000 € de dommages et intérêts à celui-ci, en contrepartie de l'abandon par ce dernier des procédures liées à l'objet du protocole ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le protocole d'accord, ses éventuels avenants, ainsi que tout document afférent ;
- D'inscrire les dépenses relatives à l'objet du protocole au budget supplémentaire.

.....

(Arrivée de Corinne ATZORI à 19h41)

M. Le Maire :

*Y a-t-il des interventions ? La parole à Thu Van BLANCHARD.*

Mme BLANCHARD :

*J'aurais deux questions. Tout d'abord, je souhaiterais savoir comment on arrive à la somme de 50 000 €. Cela a-t-il été établi sur certaines bases ? Est-ce la somme demandée par M. DANEL ? Comment avez-vous calculé cela ?*

M. le Maire :

*Cela relève de la négociation. La demande initiale de M. DANEL était largement au-dessus des 50 000 €. Cela entre dans la constitution de l'ensemble de l'accord. Mathias OTT a peut-être des éléments de détail ?*

M. OTT :

*Non, j'abonde dans ce sens. Pour être clair, il n'y a pas de modalités de calcul. On peut parler d'un package global, où une partie indemnitaire est payée par la Ville, qui prend en compte la décision de l'EPFIF d'acquiescer au prix de 820 000 €. On distingue ici ces deux aspects mais, pour M. DANEL, il s'agit d'un seul montant. Cette somme lui serait accordée et il accepterait de mettre fin aux procédures.*

M. le Maire :

*Avec un montant total identique, nous avons rendu cette somme sécable et nous verserons 50 000 € dans le but de permettre la fin juridique de ce dossier.*

Mme BLANCHARD :

*Quel a été le coût de toutes ces procédures judiciaires pour la Ville jusqu'ici ?*

M. le Maire :

*On le voit ici à travers l'indemnisation. Pour le reste, il s'agit des valeurs d'évaluation des Domaines et des frais de procédure que les deux parties ont dû payer. Je n'ai pas de montant précis.*

Mme BLANCHARD :

*Avez-vous des projets pour ce terrain que vous avez souhaité préempter ?*

M. le Maire :

*Il n'y a pas de projet identifié sur ce terrain, si ce n'est celui de la maîtrise urbaine. A proximité, se situent, d'un côté, l'hôtel Wilson dont le devenir pose de nombreuses interrogations, et de l'autre, un pavillon frappé d'une interdiction d'habitation. Il y a également une parcelle dont le propriétaire cherche à la faire muter. Si l'on met tous ces éléments en face, cela concerne une zone qui pourrait accueillir un aménagement cohérent pour notre ville, dans un temps qui finalement s'avérerait plus court que ce nous connaissons habituellement quand nous avons besoin de libérer du foncier pour porter des projets.*

*Je le rappelle, par exemple, s'agissant du secteur où sont installés Orpéa et Monoprix, il aura fallu 20 ans de procédures, 20 ans pour libérer les espaces et engager un projet. Sur l'îlot Danton, il me semble que les maîtrises foncières sont encore plus anciennes. En matière d'aménagement du territoire, surtout sur une ville comme la nôtre où tout est construit, la question de la temporalité compte beaucoup.*

*La parole à Catherine SIRE.*

Mme SIRE :

*Je me réjouis que nous ayons trouvé une solution permettant de mettre fin à ces contentieux. Mais on peut s'interroger sur la stratégie choisie, qui nous a fait perdre de nombreuses années. Notamment au regard de la somme proposée initialement à M. DANIEL, qui l'a conduit à entamer des procédures devant les tribunaux, qu'il a gagnées au bout du compte. Cela aurait été peut-être plus judicieux pour la ville de négocier au début plutôt que d'attendre ces longues échéances au bout desquelles finalement on va payer quasiment la somme demandée initialement.*

M. le Maire :

*La parole à Mathias OTT.*

M. OTT :

*Chère Catherine SIRE, le problème est que je ne perçois pas dans votre intervention de stratégie alternative. Si nous n'étions pas intervenus dans cette affaire en 2010, nous aurions laissé passer un terrain que M. DANIEL aurait vendu, à hauteur d'1,2 Millions €, à la Financière Concorde qui en aurait fait une résidence de services.*

*Nous avons donc bien fait d'intervenir ! Et nous avons bien fait de défendre les intérêts de la Ville devant les tribunaux puisque cela nous permet aujourd'hui d'aboutir à ce compromis important, avec certes une somme élevée, mais qui finalement nous permet de gagner de l'argent et, je l'espère, d'envisager un aménagement stratégique pour les années à venir comme l'a expliqué Monsieur le Maire. Si nous n'étions pas intervenus, nous aurions connu un renchérissement supplémentaire*

*pour le prix du foncier, à 1,3 Millions €, et une résidence de services qui serait probablement devenue un second hôtel Wilson à côté du premier.*

(Arrivée de Jean-Marc MERRIAUX à 19h46)

Mme SIRE :

*Je ne faisais pas allusion au fait de ne rien faire. Il fallait agir, je suis bien d'accord. Mais la somme initiale proposée à M. DANEL s'élevait à 300 000 €. C'est ce qui l'a fait réagir. Je pose donc cette question. Si dès le départ, nous avions négocié une somme plus acceptable pour lui, nous aurions peut-être évité de passer des années dans les procédures juridiques, ce qui a fait perdre du temps et de l'argent à la Ville. Cela ne se termine pas si mal mais cela aurait pu être plus ennuyeux.*

M. OTT :

*Non, sur la somme de 300 000 € proposée initialement à M. DANEL à l'issue de la DIA qu'il avait déposée, il y avait eu une erreur des Domaines dans les modalités de calcul du prix. Très vite, ces services l'ont reconnue et rapidement, une deuxième proposition a été faite à M. DANEL à hauteur de 800 000€, qu'il a refusée. Aujourd'hui, l'accord de l'EPFIF porte sur une somme de 820 000€. Il me semble donc que, vu les frais d'avocats certainement importants qu'il a dû payer et la perte de temps, c'est peut-être M. DANEL qui devrait s'interroger sur la stratégie qu'il a choisie depuis 2010.*

M. le Maire :

*Oui, que les choses soient claires pour tous, la somme de 300 000 € avait été établie sur l'avis des Domaines, qui ont reconnu leur erreur d'évaluation.*

*Y a-t-il d'autres interventions ? Non. Je sou mets donc cette délibération à votre approbation.*

---

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article 2541-12 ;

Vu le Code civil, notamment les articles 2044 et suivants ;

Vu le projet de protocole d'accord, annexé à la présente délibération, entre Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL, et la Ville du Pré Saint-Gervais, relatif à l'acquisition par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) de la parcelle de M. PASCAL, et au versement par la ville de dommages et intérêts à celui-ci, en contrepartie de l'abandon par ce dernier des procédures liées à l'objet du protocole ;

Vu la réunion de la Commission Aménagement urbain et cadre de vie ;

Considérant que Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL, a acquis, par acte notarié en date du 13 décembre 2007, un bien immobilier situé 58 avenue du Belvédère et 77 avenue Edouard Vaillant au Pré Saint-Gervais, sur une parcelle d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>, composé d'un pavillon en façade de cinq pièces, et accessoirement, d'un atelier et d'un garage ;

Considérant la volonté de l'EPFIF, au titre de la convention de veille foncière conclue avec la Ville, de faire l'acquisition de ladite parcelle ;

Considérant les recours initiés par M. PASCAL contre la Ville et, parallèlement, contre un ancien agent communal ;

Considérant l'ordonnance du tribunal administratif de Montreuil du 03 juillet 2014 (instance N°1401691-2) et l'appel porté devant la cour administrative d'appel de Versailles (requête N°14VE02663) ;

Considérant les volontés communes des parties d'aboutir à un protocole d'accord ;

Considérant que le protocole d'accord prévoit l'acquisition par l'EPFIF, au titre de la convention de veille foncière conclue avec la Ville, de la parcelle de M. PASCAL pour un montant de 820 000 €, ainsi que le versement par la Ville de 50 000 € de dommages et intérêts à celui-ci, en contrepartie de l'abandon par ce dernier des procédures liées à l'objet du protocole ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Résultats du vote :

Suffrages exprimés : 23

Pour : 23

Abstention : 4 (T. V. BLANCHARD, R. MESLE, C. GUILLOUX, C. FRELAND)

**A L'UNANIMITE**, après un vote à main levée,

**DECIDE :**

- **D'approuver les termes du protocole d'accord passé entre Monsieur Jean-Pierre Luc PASCAL, dit DANEL, et la ville du Pré Saint-Gervais, relatif à l'acquisition par l'EPFIF, au titre de la convention de veille foncière conclue avec la ville, de la parcelle de M. PASCAL, pour un montant de 820 000 €, et au versement par la ville de 50 000 € de dommages et intérêts à celui-ci, en contrepartie de l'abandon par ce dernier des procédures liées à l'objet du protocole ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le protocole d'accord, ses éventuels avenants, ainsi que tout document afférent ;**
- **D'inscrire les dépenses relatives à l'objet du protocole au budget supplémentaire.**

■ ■ ■



## LISTE DES DECISIONS DU MAIRE PRISES EN APPLICATION DES ARTICLES L.2122-22 ET L.2122-23 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Rapporteur : Monsieur Le Maire

Décision N°	054	2015	Commande publique / Marché N°15/2015, maintenance des fontaines de la ville du Pré Saint-Gervais - Avenant de transfert
Décision N°	055	2015	Commande publique / Marche N°20/2012, acquisition de vêtements de travail et d'équipements de protection individuelle pour le personnel de la ville et du CCAS du Pré Saint-Gervais - Avenant de transfert - Lot N°4
Décision N°	056	2015	Commande publique / Marché N°29/2014 relatif aux travaux d'aménagement des vestiaires du gymnase Nodier de la ville du Pré Saint-Gervais - Avenant N°2 au lot N°1
Décision N°	057	2015	Commande publique / Attribution marché N°29/2015 relatif à la reprise en sous-œuvre d'un mur en maçonnerie de moellons au gymnase Nodier de la ville du Pré Saint-Gervais
Décision N°	058	2015	Commande publique / Contrat de cession du droit d'exploitation du spectacle "Stoïk" avec le Samovar
Décision N°	062	2015	Commande publique / Marché négocié de prestations similaires relatif aux travaux d'aménagement du gymnase Nodier de la ville du Pré Saint-Gervais
Décision N°	063	2015	Commande publique / Marché relatif à la mise à disposition d'une solution de dématérialisation des actes soumis au contrôle de légalité pour la ville du Pré Saint-Gervais

■ ■ ■

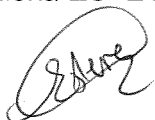
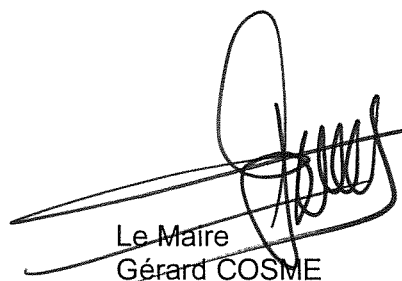
M. Le Maire :

*La date prévisionnelle de la prochaine séance du Conseil municipal est fixée au lundi 12 octobre. A ceux qui ne sont pas encore partis, je souhaite de bons congés, et à tous, un bel été. Je vous remercie.*

Plus aucune question ne figurant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h51.

Le Pré Saint-Gervais le 09 OCT. 2015

La Secrétaire de séance  
Elena ESTEVE

Le Maire  
Gérard COSME

