

BULLETIN OFFICIEL DES ARMÉES



Édition Chronologique n° 47 du 20 octobre 2016

**PARTIE PERMANENTE
Administration Centrale**

Texte 2

DÉCISION N° 951/DEF/SGA/DMPA/SDIE/B.POL.D

de déclaration d'inutilité aux besoins des armées et de déclassement du domaine public de l'immeuble « ancienne gare militaire de Massy-Palaiseau » à Massy (91).

Du 23 septembre 2016

DIRECTION DE LA MÉMOIRE, DU PATRIMOINE ET DES ARCHIVES : *sous-direction de l'immobilier et de l'environnement.*

DÉCISION N° 951/DEF/SGA/DMPA/SDIE/B.POL.D de déclaration d'inutilité aux besoins des armées et de déclassement du domaine public de l'immeuble « ancienne gare militaire de Massy-Palaiseau » à Massy (91).

Du 23 septembre 2016

NOR D E F S 1 6 5 1 7 3 7 S

Pièce(s) Jointe(s) :

Une annexe.

Classement dans l'édition méthodique : BOEM 400.1.1.2

Référence de publication : BOC n° 47 du 20 octobre 2016, texte 2.

Le ministre de la défense,

Vu le code de la défense ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le décret n° 2005-850 du 27 juillet 2005 modifié, relatif aux délégations de signature des membres du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du 27 décembre 2012 modifié, portant délégation des pouvoirs du ministre de la défense en matière domaniale ;

Vu l'arrêté n° 2013-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/406 du 22 août 2013 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du tram-train entre Massy et Evry et mettant en compatibilité les documents d'urbanisme des communes de Palaiseau, Massy, Champlan, Epinay-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon, Morsang-sur-Orge, Grigny, Ris-Orangis, Evry et Courcouronnes ;

Vu l'arrêté n° 2013-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/569 du 12 novembre 2013 portant ouverture d'une enquête parcellaire sur la commune de Palaiseau, Massy, Champlan, Chilly-Mazarin, Longjumeau, Epinay-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon, Morsang-sur-Orge, Grigny, Ris-Orangis, Evry et Couronnes préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du tram-train entre Massy et Evry ;

Vu l'avis du 4 septembre 2015 de la direction générale des finances publiques, direction nationale d'interventions domaniales ;

Vu l'engagement d'acquérir signé le 26 mai 2016 par la représentante de l'établissement SNCF Mobilités anciennement dénommé société nationale des chemins de fer français (SNCF) en vertu d'une délégation de signature sous seing privé qui lui a été consentie par le directeur de la direction immobilière Île-de-France de SNCF Immobilier,

Décide :

Art. 1er. De déclarer inutile aux besoins de la défense une fraction de l'immeuble militaire désigné ci-après, cadastrée :

- ancienne gare militaire de Massy-Palaiseau
- sise route de Palaiseau, commune de Massy (91)
- d'une superficie totale (sous réserve d'arpentage) de : 26 822 m²
- superficie concernée par l'opération (sous réserve d'arpentage) de : 26 822 m²
- immatriculé au fichier des armées sous le n° : non renseigné
- immatriculé dans CHORUS sous le n° : 155 000

Art. 2. De la déclasser du domaine public.

Art. 3. De donner son agrément à la remise de cette fraction d'immeuble au service France domaine de la direction départementale des finances publiques de l'Essonne, pour cession selon les dispositions définies en annexe.

Art. 4. Le produit de cette aliénation sera rétabli au budget du ministère de la défense, via le compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'État » (programme 723, budget opérationnel de programme 723 C001-ministère de la défense).

Art. 5. Le directeur de l'établissement du service d'infrastructure de la défense d'Île-de-France est habilité à assister le directeur des finances publiques de l'Essonne lors de la signature de l'acte correspondant.

Art. 6. La présente décision sera publiée au *Bulletin officiel des armées*.

Pour le ministre de la défense et par délégation :

Le sous-directeur de l'immobilier et de l'environnement,

Stanislas PROUVOST.

ANNEXE.
CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Conditions particulières de remise par le ministère de la défense à la direction départementale des finances publiques de l'Essonne, de l'immeuble dénommé « ancienne gare militaire de Massy-Palaiseau », d'une superficie de 26 822 m² (sous réserve d'arpentage), cadastré section BS n° 63 (1 503 m²), n° 66 (7 463 m²), n° 71 (2 617m²) et n° 72 (15 239 m²) sur le territoire de la commune de Massy (91).

L'immeuble dénommé « ancienne gare militaire de Massy-Palaiseau », d'une superficie de 26 822 m² (sous réserve d'arpentage), cadastré section BS n° 63, n° 66, n° 71 et n° 72 sur le territoire de la commune de Massy (91), est remis pour être cédé au département de l'Essonne, conformément à l'engagement d'acquérir en date du 26 mai 2016, signé par la représentante de l'établissement SNCF Mobilités anciennement dénommé société nationale des chemins de fer français (SNCF) en vertu d'une délégation de signature sous seing privé qui lui a été consentie par le directeur de la direction immobilière Île-de-France de SNCF Immobilier.

La cession s'effectuera selon les modalités suivantes :

- la valeur vénale de l'immeuble a été fixée à un million neuf cent soixante et onze mille quatre cent dix-sept euros (1 971 417 euros) ;
- le prix de vente des terrains a été fixé à un million neuf cent soixante et onze mille quatre cent dix-sept euros (1 971 417 euros).

De ce prix de vente sera déduit le coût des travaux de dépollution industrielle et le coût d'enlèvement des dépôts sauvages qui seront réalisés par l'acquéreur ou par SNCF Mobilités, sous-acquéreur, à valeur réelle et sur présentation des factures et qui seront financés par le ministère de la défense à concurrence d'un montant plafond.

Ce coût plafond a été estimé sur la base des résultats de l'étude environnementale n° A13-602.A réalisée le 13 février 2014 par la société Tesora, mandatée par SNCF Mobilités, à cinq cent soixante-huit mille sept cent cinquante-sept euros [568 757 euros hors taxe (HT)].

Les parties sont convenues que le prix de vente qui sera payé par l'acquéreur à l'occasion de l'acquisition des terrains sera diminué du coût plafond ci-avant visé (568 757 euros), soit un prix de vente payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente ramené à un million quatre cent deux mille six cent soixante euros (1 402 660 euros), étant ici précisé que compte tenu de la position de non-assujetti qui sera prise par l'État, la vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Dans le cas où les montants réels des frais de dépollution industrielle supportés par l'acquéreur ou par le sous-acquéreur SNCF Mobilités à l'issue effective desdits travaux, s'avèreraient inférieurs au coût plafond précité (568 757 euros HT), l'acquéreur ou le sous-acquéreur SNCF Mobilités procédera au paiement d'une somme égale à la différence des sommes correspondantes, au profit du ministère de la défense, sur présentation des factures et après vérification de celles-ci par le service d'infrastructure de la défense (SID), selon des modalités qui seront fixées dans l'acte de vente.

Le prix consenti par l'État prend particulièrement en compte les surfaces vendues, leurs situations au regard des règles d'urbanisme, leur état actuel et le projet de reconversion des parcelles précitées concernées par la déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 22 août 2013 au profit du syndicat des transports d'Île-de-France (STIF), de SNCF (SNCF Mobilités) et de réseau ferré de France (RFF) (SNCF Réseau), afin de permettre la réalisation d'un atelier de maintenance et de remisage dans le cadre du projet tram-train Massy-Evry (TTME).

1. MODALITÉS DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.

Le transfert de propriété interviendra le jour de la signature de l'acte de vente constatant la cession, établi sous la forme d'un acte notarié, dont le rédacteur sera le notaire de l'acquéreur avec la participation du notaire de

l'État.

Les frais de l'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur. SNCF Réseau sera substitué à l'État pour les droits et obligations liés à l'immeuble qu'il recevra en l'état au jour de la vente.

2. DIAGNOSTICS PRÉALABLES ET DOCUMENTS A FOURNIR.

2.1. **Diagnostics techniques.**

L'État (ministère de la défense) fournira à l'acquéreur le dossier des diagnostics techniques obligatoires avant cession, qui sera annexé à l'acte de vente.

Toutes les études complémentaires postérieures à la signature de l'acte authentique de vente seront à la charge de l'acquéreur.

2.2. **Pollution pyrotechnique.**

En application des dispositions des articles R733-3 à R733-13 du code de la sécurité intérieure, le ministère de la défense/SID a réalisé une étude historique et technique de pollution pyrotechnique (EHTPP) sur les parcelles militaires cessibles. Une analyse quantitative des risques (AQR) indispensable à la vente a été réalisée par le ministère de la défense en fonction du projet de reconversion du site. Ces études devront être communiquées par l'État (ministère de la défense), avant le début effectif des travaux par l'acquéreur.

Les copies de l'étude historique de pollution pyrotechnique, de l'analyse quantitative des risques et de l'attestation seront jointes à l'acte de vente.

Les éventuels travaux de dépollution pyrotechnique seront réalisés par l'acquéreur ou son ayant droit et leur financement sera pris en charge selon les dispositions de la convention de financement (financement État/région), sous la maîtrise d'ouvrage de SNCF Mobilités et maîtrise d'œuvre du ministère de la défense.

Préalablement à tous travaux de terrassement, l'acquéreur ou le sous-acquéreur SNCF Mobilités s'engage à informer les entreprises intervenantes du risque éventuel de découverte d'engins pyrotechniques

2.3. **Installations classées pour la protection de l'environnement.**

L'État (ministère de la défense) fournira à l'acquéreur tous les éléments d'information relatifs à l'existence éventuelle ou au démantèlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pouvant demeurer ou ayant existé sur le site.

Les justificatifs seront joints à l'acte de vente.

2.4. **Installations, ouvrages, travaux et activités.**

L'État (ministère de la défense) fournira à l'acquéreur tous les éléments d'information relatifs à l'existence éventuelle d'installations de ce type pouvant demeurer ou ayant existé sur le site. Les justificatifs seront joints à l'acte de vente.

2.5. **Pollution industrielle.**

En accord avec l'État (ministère de la défense), une étude environnementale sur les parcelles militaires cessibles a été effectuée par la société Tesora le 13 février 2014. Les résultats de cette étude ont permis d'estimer le coût des travaux de dépollution industrielle qui seront réalisés par l'acquéreur ou par le sous-acquéreur SNCF Mobilités et qui seront financés par le ministère de la défense, jusqu'à concurrence d'un montant plafond. Ce coût plafond a été estimé à cinq cent soixante-huit mille sept cent cinquante-sept euros hors taxes (568 757 euros HT).

L'étude du 13 février 2014 réalisée par la société Tesora sera jointe à l'acte de vente.

Le tableau récapitulatif des coûts de dépollution industrielle concernant les parcelles militaires cessibles sera joint à l'acte de vente.

Dans le cas où les montants réels des frais de dépollution industrielle supportés par l'acquéreur ou SNCF Mobilités à laquelle sera transférée cette obligation, seraient inférieurs au coût plafond précité (568 757 euros HT) à l'issue de la réalisation effective des travaux et après signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur s'engage en obligeant SNCF Mobilités à procéder, sur présentation des factures qui devra intervenir au plus tard dans les quatre mois après achèvement des travaux de terrassement de l'atelier et après vérification de celles-ci par le SID selon des modalités qui seront fixées dans l'acte de vente, au remboursement des sommes correspondantes, au profit du ministère de la défense.

Dans le cas où les montants réels des frais de dépollution industrielle supportés par l'acquéreur ou SNCF Mobilités auquel sera transférée cette obligation, seraient supérieurs au coût plafond précité (568 757 euros HT) à l'issue de la réalisation effective des travaux et après signature de l'acte authentique de vente, l'excédent sera supporté par l'acquéreur ou son ayant-droit sans recours contre le vendeur.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que l'acquéreur ou son ayant-droit assumera seul la maîtrise d'ouvrage des opérations de dépollution pyrotechnique, industrielle et enlèvement des déchets avec toutes les conséquences qui en découlent et sous son entière responsabilité.

2.6. Servitudes.

La liste des éventuelles servitudes grevant les parcelles militaires cessibles sera jointe à l'acte de vente.

Le ministère de la défense s'engage à communiquer, dans les meilleurs délais, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, à SNCF Réseau, les servitudes dont il bénéficie.

2.7. Occupation de l'immeuble cessible.

La liste des éventuels titres d'occupation temporaire qui auraient pu être accordés sur les parcelles militaires cessibles par l'autorité militaire sera jointe à l'acte de vente.

Lesdits biens devant être libres de toute occupation ou location à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2.8. Déclassement.

Une décision délivrée par l'autorité compétente relative au déclassement des terrains désignés appartenant au domaine public militaire sera jointe à l'acte de vente.

3. MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE DE L'IMMEUBLE CESSIBLE.

Il est ici précisé que le ministère de la défense a d'ores et déjà donné son accord à SNCF Mobilités, le 11 janvier 2016, pour lui permettre le dépôt de la demande de permis de construire nécessaire à la réalisation du projet de l'atelier TTME sur les parcelles désignées aux présentes.

4. CLAUSE DE COMPLÉMENT DE PRIX.

Il sera appliqué le mécanisme de complément de prix suivant : en cas de revente d'une fraction ou de la totalité des parcelles militaires cessibles ou de cession de droits réels, pour tout ou partie, pendant un délai de dix (10) années à compter de la date de signature de l'acte de vente, l'acquéreur sera redevable envers l'État (ministère de la défense), à titre de complément de prix, d'une somme correspondant à la moitié (50 p. 100) de la différence entre le ou les prix de vente et la somme des frais afférents à tout ou partie du bien revendus supportés par l'acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la mutation et la valeur de l'acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (plus-value nette). Cette plus-value sera déterminée en prenant en compte le bilan final des travaux réalisés et les divers postes de dépenses et de recettes.

En cas de mutation d'une fraction ou de la totalité des parcelles militaires cessibles, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata de la surface utile en mètres carrés objet de la mutation par rapport à la surface utile totale des parcelles militaires cédées.

Cette obligation de versement d'un complément de prix pèse dans les mêmes conditions et pendant ledit délai de dix (10) années à compter de la signature de l'acte de vente sur tous les acquéreurs successifs de tout ou partie du bien.

L'acquéreur et tout propriétaire successif s'engagent à notifier au service France domaine de la direction départementale des finances publiques de l'Essonne, toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de la plus-value.

L'acquéreur devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours calendaires de sa signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'acquéreur ou des sous-acquéreurs successifs, frais compris y afférents. Les frais seront à la charge de l'acquéreur ou des sous-acquéreurs.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres du propriétaire du bien.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Il est convenu entre les parties que cette clause ne s'applique pas dans le cadre de la rétrocession d'ores et déjà prévue entre SNCF Réseau et SNCF Mobilités pour le transfert de tout ou partie des parcelles militaires désignées dans la présente décision, ainsi que pour tout acquéreur établissement public ayant en charge l'organisation de transports publics dans le cadre de l'exécution de leurs compétences ou des transferts d'actifs organisés par la loi.