

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 30
Membres représentés : 4
Membres absents : 1
Membres votants : 34

L'an deux mille vingt-six, le jeudi dix-huit juin à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations dématérialisées le vendredi 12 juin 2026, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Arnaud PERICARD, Mme. Fatima AAZIZ, Mme. Leila LARIK, M. Frédéric RARCHAERT, Mme. Zoubida KHATTALA, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme. Sandrine HERTIG, M. Lahcen BAYLAL, Mme. Mohamed AMAGHAR, Mme. Amal MIR M. Cidki CISSE, Maire-adjoints,

M. Salah KOBBI, Mme. Annabelle MOUNDOUNGA, Mme Fatma SERIR, M. Mohamed HAMMADI, M. Jérémie LAGARDE, M. Mustapha AMZIL, M. Larbi OUHAMMOU, Mme Joanna MOHAMED, M. Erick PELEAU, Conseillers municipaux délégués,

Mme. Christelle RENAUD, Mme. Samira BELHADI, Mme Salima NASRI, Mme Hayet TRABELSI, M. Alexandre SARTRE, Mme Sarah YOUNES, M. Soufiane IKAEN, Mme. Shama ZAHRI, M. Denis DATCHARRY, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

M. Bachir HADDOUCHE, Maire-adjoint, donne pouvoir à M. OUHAMMOU,
Mme. Eduarda RODRIGUES PINTO, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme. KHATTALA,
M. Ridha BEN RHOUMA, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. AMAGHAR,
Mme. Huguette CAUCHOIS, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. PELEAU

ABSENTS :

M. Abdelaziz BENTAJ, Conseiller municipal.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Amal MIR, Maire-adjointe, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 DE PROROGATION DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DU 24 JUILLET 2025 POUR LA CESSION PAR LA VILLE A LA SOCIETE IMMOBILIERE 3F DES VOLUMES D'AIR ET DE SOUS-SOL A ETABLIR DEPENDANT DES PARCELLES CADASTREES SECTION I NUMEROS 353 (EX 299P1), 349 (EX 313P1) ET 355 (EX 322P1), AUTORISATION DE SIGNATURE DE L'AVENANT ET DE

L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2026

MONSIEUR FRANÇOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-ville inscrit au NPNRU « AIRE 2029 » et de l'opération de réaménagement du secteur ex-EMMAÛS, la Ville cède à la société Immobilière 3F les volumes aériens et en tréfonds à bâtir nécessaires à la réalisation du programme mixte de logements et de stationnements du LOT A1,

Que par délibérations du Conseil municipal n°31/0863, n°32/0864, n°33/0865 et n°34/0866 du 25 juin 2025, la Ville a approuvé respectivement le déclassement par anticipation des futurs volumes aériens et en tréfonds et la signature d'une promesse synallagmatique de vente portant sur :

- les volumes des futurs états descriptifs de division en volumes à établir sur les parcelles cadastrées section I numéros 353 (ex 299p1) et 349 (ex 313p1), au prix de 287 300 € HC HT
- les volumes du futur état descriptif de division en volumes à établir sur la parcelle cadastrée section I numéro 355 (ex 322p1), au prix de 170 000 € HC HT,

Que ces deux opérations ont été regroupées dans une promesse synallagmatique de vente signée le 24 juillet 2025, au prix global de 457 300 € HC HT, calculé sur la base de 180 €/m² SDP pour les logements locatifs sociaux et 290 €/m² SDP pour les logements locatifs intermédiaires, susceptible d'évoluer en fonction des surfaces de plancher définitives connues lors de la délivrance du permis de construire définitif,

Que ladite promesse arrivera à échéance le 15 septembre 2026 à 15H00,

Que le permis de construire du LOT A1 a été obtenu la première semaine du mois de mai 2026, sa purge des délais de recours et de retrait administratif étant envisagée pour le quatrième trimestre 2026,

Que plusieurs étapes restent à finaliser préalablement à la réitération par acte authentique : la purge du permis de construire, l'obtention du dossier loi sur l'eau, la rédaction des statuts de l'association de gestion de la volumétrie et du cahier des charges, l'établissement de l'état descriptif de division en volumes ainsi que l'identification des servitudes particulières à constituer,

Qu'il est en conséquence nécessaire, afin d'assurer la pleine sécurisation juridique de l'opération, de proroger la promesse synallagmatique de vente jusqu'au 30 novembre 2026 à 15H00, sans impact financier en matière de trésorerie dès lors qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé au moment de la signature initiale,

Qu'il est également proposé d'autoriser, par la même délibération, la signature de l'avenant de prorogation et celle de l'acte authentique de vente à intervenir, afin de simplifier le processus délibératif et de maîtriser le calendrier opérationnel,

Que l'avis du Domaine du 16 juin 2025 ayant une durée de validité de douze mois, un nouvel avis a été sollicité ; que la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine a, par avis en date du 5 juin 2026, actualisé la valeur des volumes cédés,

Que le prix de cession reste fixé conformément aux stipulations contractuelles initiales, soit 457 300 € HC HT, et que toutes les autres stipulations de la promesse demeurent inchangées,

Qu'il est demandé au Conseil municipal d'approuver l'avenant n°1 de prorogation et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit avenant, l'acte authentique de vente à intervenir, ainsi que tous les documents s'y rapportant,

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »,

Vu le décret n°2015-1658 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris,

Vu l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-48 du 17 mai 2023 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne avec l'ANRU signée le 4 avril 2024,

Vu les délibérations du Conseil municipal n°31/0863 et n°33/0865 du 25 juin 2025 relatives à la cession des volumes des parcelles I 353 (ex 299p1) et I 349 (ex 313p1),

Vu les délibérations du Conseil municipal n°32/0864 et n°34/0866 du 25 juin 2025 relatives à la cession des volumes de la parcelle I 355 (ex 322p1),

Vu la promesse synallagmatique de vente signée le 24 juillet 2025 entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne et la société Immobilière 3F, regroupant la cession des volumes des parcelles I 353 (ex 299p1), I 349 (ex 313p1) et I 355 (ex 322p1) pour un prix global de 457 300 € HC HT, arrivant à échéance le 15 septembre 2026 à 15H00, ci-annexée,

Vu l'avis du Domaine du 16 juin 2025,

Vu le nouvel avis du Domaine du 5 juin 2026,

Vu le projet d'avenant n°1 de prorogation ci-annexé, qui pourra faire l'objet d'adaptations à la marge au jour de sa signature,

Considérant la nécessité pour la Ville de céder à la société Immobilière 3F les volumes aériens et en tréfonds nécessaires à la réalisation du programme mixte de logements et de stationnements du LOT A1,

Considérant que les conditions suspensives déterminantes de la promesse, et notamment la purge du permis de construire du LOT A1 et l'établissement de l'état descriptif de division en volumes, ne pourront être levées avant le 15 septembre 2026,

Considérant qu'il y a lieu, afin d'assurer la pleine sécurisation juridique de l'opération, de proroger la durée de validité de la promesse jusqu'au 30 novembre 2026 à 15H00, sans impact

financier en matière de trésorerie dès lors qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé au moment de la signature initiale,

Considérant qu'il est opportun d'autoriser, par la même délibération, la signature de l'avenant et celle de l'acte authentique de vente à intervenir,

Oui l'exposé complet de Monsieur Francois,

Et après en avoir délibéré,

APPROUVE

L'avenant n°1 à la promesse synallagmatique de vente signée le 24 juillet 2025 entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne et la société Immobilière 3F, ci-annexé, portant prorogation de la durée de validité de ladite promesse jusqu'au 30 novembre 2026 à 15H00, afin de permettre la réitération par acte authentique de la cession par la Ville à la société Immobilière 3F des volumes aériens et en tréfonds du futur état descriptif de division en volumes à établir sur les parcelles cadastrées section I numéros 353 (ex 299p1), 349 (ex 313p1) et 355 (ex 322p1), situées avenue de Verdun et boulevard Gallieni, au prix global inchangé de 457 300 € HC HT (QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS HORS CHARGES HORS TAXES)

PRÉCISE

Que la date d'échéance de la promesse est en conséquence reportée du 15 septembre 2026 à 15H00 au 30 novembre 2026 à 15H00.

Que toutes les autres stipulations de la promesse signée le 24 juillet 2025 demeurent inchangées.

Que l'avis du Domaine, la promesse synallagmatique de vente signée le 24 juillet 2025 et le projet d'avenant n°1 sont joints à la présente délibération.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 de prorogation ci-annexée ainsi que tous les documents se rapportant audit document.

Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente qui en découlera ainsi que tous les documents s'y rapportant.

DIT

Que le montant est inscrit au budget de la Ville.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur Le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télécours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la Garenne
Président de l'EPT Boucle Nord de Seine
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris
Conseiller Régional d'Ile de France