

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 27
Membres représentés : 5
Membres absents : 3
Membres votants : 32

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi six octobre à dix-sept heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 30 septembre 2022 et par voie dématérialisée le même jour, 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 à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

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

Mme Carine BANSEDE, M. Frédéric RARCHAERT, Mme Khady FOFANA, M. Arnaud PERICARD, M. Alain-Xavier FRANCOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KHATTALA, M. Lahcen BAYLAL, Maires-adjoints.

Mme Monique LABORNE, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Mme Eduarda RODRIGUES-PINTO, M. Mohamed AMAGHAR, Mme Joanna MOHAMED, M. Gaoussou KEITA, Mme Fatma SERIR, Mme Rolande CHAVANNE, M. Jérémie LAGARDE, M. Erick PELEAU, Mme Mariam KANTE, Mme Yaël LEVY, Mme Sandrine PAYET, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Leila LARIK, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Fatima AAZIZ,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
Mme Mirtha HENRIOL, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à Mme Zoubida KHATTALA,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. le MAIRE,
M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal, donne pouvoir à M. Erick PELEAU.

ABSENTS :

M. Abdel AIT OMAR, Conseiller municipal,
M. Abdélaziz BENTAJ, Conseiller municipal,
Mme Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

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

AUTORISATION DE SIGNER UNE PROMESSE DE VENTE AU PROFIT DE PITCH IMMO POUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION F N°335, 379, 378P, 374P, 375P SISES A VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 21 AVENUE JEAN MOULIN ET AVENUE PIERRE DE COUBERTIN

MONSIEUR FRANÇOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que la Ville est propriétaire des terrains cadastrés Section F numéros 335, 374, 375, 378 et 379, situés 21 avenue Jean Moulin et avenue Pierre de Coubertin à VILLENEUVE-LA-GARENNE, dans le quartier Jean Moulin sur lesquels sont édifiés un groupe scolaire obsolète, des bâtiments modulaires, un gymnase et des équipements sportifs vieillissants,

Que ces parcelles sont situées à proximité du centre-ville au cœur d'ensembles collectifs construits dans les années 60/70 sous forme de barres d'immeubles et de tours. Ces espaces ont été classés en zone UB lors de l'élaboration du PLU en 2015, qui correspond à des quartiers mixtes à dominante d'habitat collectif où l'implantation d'équipements est également autorisée,

Que dans le cadre du renouvellement urbain de son territoire, la Ville a engagé une réflexion à long terme sur ce quartier avec le souhait de doter la population de nouveaux équipements publics, notamment scolaires et de répondre aux besoins d'identification urbaine. Elle a par ailleurs cherché, par le passé, à rénover le groupe scolaire existant, sans aboutir dans cette voie,

Que dans ce contexte, la société PITCH IMMO (anciennement dénommée PITCH PROMOTION SNC) a proposé à la Ville, sur l'ensemble du tènement foncier, un projet de construction d'un immeuble intégrant des volumes pouvant notamment accueillir des équipements publics, une résidence senior avec services, des logements neufs et des stationnements en sous-sol, formant ainsi une opération mixte urbaine dans laquelle s'insèrent des promenades et voies paysagères,

Que cette opération sera réalisée dans le cadre d'un contrat mixte comprenant, d'une part, une cession de terrains conclue de gré à gré avec la société PITCH IMMO et, d'autre part, des actes de vente en état de futur achèvement de volumes imbriqués dans l'immeuble à construire au profit de la Commune, en vue d'accueillir deux (2) écoles élémentaires de 16 classes chacune en RDC/R+1 avec une partie de leurs cours, respectivement pour 2.641 m² environ de Surface Utile (école A) et 2.355 m² environ de Surface Utile (école B), un gymnase avec un terrain de tennis sur le toit pour 2.221 m² de Surface Utile environ et un local associatif de 71 m² de Surface Utile environ,

Que ce contrat ne se limite donc pas à une simple vente mais comporte également des obligations en matière de travaux à la charge de la société PITCH IMMO, et constitue en droit un marché public. Il peut néanmoins être conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable pour des raisons techniques (faculté ouverte par l'article R. 2122-3 2° du Code de la commande publique). En effet, dès lors que la Ville acquiert, dans le cadre de ces « *VEFA publiques* », une part minoritaire et indissociable de l'immeuble à construire par la société PITCH IMMO, seule à même, par conséquent, de réaliser les travaux répondant aux besoins de la Ville, et qu'il n'existe pas de solution alternative raisonnable pour permettre la réalisation de ces équipements dans ce secteur, la mise en concurrence des travaux souhaités ne s'impose pas,

Qu'un tel montage a nécessité plusieurs étapes,

1.

En vue de la cession des parcelles cadastrées Section F n°335, 374p, 375p, 378p et 379 d'une surface globale de 5ha 04a 29ca, la Ville a, conformément à l'article L. 2241-1 du C.G.C.T., saisi la Direction de l'immobilier de l'Etat, afin de disposer d'une estimation de la valeur vénale des parcelles destinées à la vente,

Par un avis rendu le 10 janvier 2022, la Direction de l'immobilier de l'Etat a évalué à la somme de 24.889.000 € HC/HT les terrains à céder,

2.

Par ailleurs, les emprises foncières à céder accueillant le groupe scolaire Jean Moulin A et B, relèvent quant à elles, par leur affectation au service public de l'enseignement, du domaine public communal. Leur déclassement doit donc être prononcé en vue de la cession,

Conformément à l'article L. 2121-30 du C.G.C.T., la Commune a sollicité l'avis du Préfet préalablement à la désaffectation de l'ancien groupe scolaire Jean Moulin A et B implanté sur les parcelles à céder. L'avis favorable du Préfet quant à la désaffectation des locaux scolaires pour destruction et reconstruction a été obtenu le 25 mars 2022,

Cependant, compte tenu des contraintes de calendrier de l'opération immobilière projetée, et pour assurer la continuité du service public de l'enseignement (maintien des deux écoles élémentaires en activité pendant toute la durée des travaux), il a été décidé de prononcer par anticipation le déclassement du tènement nécessaire au projet, la désaffectation matérielle des équipements publics étant prévue ultérieurement, en deux temps, au regard du phasage de l'opération. La délibération n°15/0389 en date du 23 juin 2022 a été adoptée par l'Assemblée délibérante sur la base d'une étude d'impact conformément à l'article L. 2141-2 du C.G.3.P,

3.

A ce stade, pour conduire ce projet immobilier, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la signature d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives des parcelles cadastrées Section F n°335, 374p, 375p, 378p et 379 d'une surface globale de 5ha 04a 29ca au profit du promoteur PITCH IMMO, pour envisager une vente définitive au 31 mars 2023 au plus tard, sous réserve des prorogations automatiques de la promesse synallagmatique de vente, pour un montant de 24 020 000 € (VINGT QUATRE MILLIONS VINGT MILLE EUROS) HC/HT,

Le prix de cette cession, qui comporte des obligations en matière de travaux à la charge de la société PITCH IMMO, si elle se réalise, sera versé dans les conditions suivantes :

- Partie Payable en numéraire :

- 7.270.000,00 € , à la mise à disposition anticipée des locaux bruts de béton, fluides en attente réalisés par l'opérateur et destinés à accueillir les équipements publics, pour permettre en suivant les aménagements intérieurs par les soins et aux frais de la Commune,

- 6.700.000,00 € , à la mise à disposition du terrain d'assiette de la seconde phase, soit dans les trente-six (36) mois suivant la signature de l'Acte de vente au plus tard,

- Partie payée par compensation avec l'objet de la Vefa Publique :

- le surplus, soit 10.050.000,00 € HT, à terme, au fur et à mesure de l'exécution de l'équipement public, correspondant à l'acquisition en « VEFA publiques » des volumes dépendant de l'immeuble à construire réalisés par l'opérateur et pouvant accueillir les équipements publics. Par courrier en date du 13 septembre 2022, le service des domaines a estimé la valeur vénale des équipements publics en VEFA pour un montant de 13 315 000,00 € HC/HT,

Qu'il est ici précisé que le paiement de la Vefa Publique interviendra selon les règles applicables à la commande publique, notamment selon l'avancement effectif de la construction et de périodicité trimestrielle,

Qu'en outre, le prix de vente a été déterminé en tenant compte d'une taxe d'aménagement au taux de 4% quant à la part communale. Si le taux de la part communale applicable au projet de construction venait à être supérieur à 4%, le prix de vente à verser par l'Acquéreur sera diminué à due concurrence du montant correspondant à l'augmentation de la quote-part de la taxe d'aménagement,

Qu'en contrepartie de l'engagement de la Commune de vendre à PITCH IMMO et de l'obligation pour elle de maintenir sa promesse de ne pas vendre à autrui les biens jusqu'à la date ci-dessus fixée pour l'expiration des présentes, l'opérateur bénéficiaire de la promesse devra à la Ville, s'il ne demande pas la réalisation des présentes dans les délais, charges et conditions convenus aux présentes, une somme d'1.201.000,00 €,

Que le versement du dépôt de garantie, sera garanti par la remise, dans les 45 jours de la signature de la promesse de vente, une caution solidaire émanant d'un établissement financier de premier rang, ayant son siège social en France, sous peine de caducité de la promesse, sans indemnité de part ni d'autre,

Que par ailleurs, des pénalités de retard pour défaut de mise à disposition de l'équipement public ont été fixées dans la promesse de vente, savoir :

- du 1^{er} au 30^{ème} jours inclus : 1/1.750èmes du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique, soit 5.743,00 euros par jour calendaire de retard,
- à partir du 31^{ème} jour : 1/3.000èmes du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique, soit 3.350,00 euros par jour calendaire de retard,

Que le montant cumulé de ces pénalités journalières ne pourra toutefois pas dépasser sept (7) % du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique,

Qu'en outre, en cas de retard de livraison non justifié par l'application d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, et après imputation d'une franchise d'un (1) mois, une indemnité de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 Euros) sera due par PITCH IMMO à la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,

Que cette indemnité ne sera toutefois effectivement versée que si l'ouverture de l'équipement public n'intervenait pas à bonne date, soit au plus tard dans les seize (16) mois suivant la mise à disposition de l'objet de la Vefa publique,

Que la promesse de vente soumise à approbation est, enfin notamment, soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Droit de préemption
- Origine de propriété
- Urbanisme
- Situation hypothécaire
- Loi sur l'eau
- Evaluation environnementale
- Autorisation de construire
- Caractère définitif de l'autorisation de construire
- Géotechnique
- Pollution

- Déclassement
- Archéologie préventive
- Absence de servitude
- Taxes liées à l'opération de construction
- Etats des risques et pollution

Qu'il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente aux conditions suspensives, relative à la cession par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE à la société PITCH IMMO, au prix de 24 020 000 euros HC/HT, des parcelles cadastrées Section F n°335, 374p, 375p, 378p et 379 sises à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 21 avenue Jean Moulin et avenue Pierre de Coubertin, d'une surface globale de 5ha 04a 29ca, pour envisager une vente définitive au 31 mars 2023,

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-30,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2141-1, L.2141-2 et L. 3112-4,

Vu le code de la commande publique et notamment les articles L. 1312-1 et R. 2122-3,

Vu l'avis de la Direction générale des Finances publiques du 29 septembre 2022 sur le régime applicable de la taxe sur la valeur ajoutée de l'opération,

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 10 janvier 2022 qui a évalué à la somme de 24.889.000 €HT les biens cédés à la société PITCH IMMO,

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 23 septembre 2022 évaluant la valeur vénale des équipements publics en VEFA d'un montant de 13 315 000 euros HC/HT,

Vu l'avis favorable du Préfet à la désaffectation des locaux dépendant du groupe scolaire Jean Moulin A et B rendu le 25 mars 2022,

Vu la délibération n°15/0389 en date du 23 juin 2022 prononçant par anticipation le déclassement des parcelles cadastrées section F n°335, 378p, 374p, 375p, 379 sises à Villeneuve-la-Garenne, 21 avenue Jean Moulin et avenue Pierre de Coubertin, la désaffectation matérielle des équipements publics étant prévue ultérieurement, en deux temps, au regard du phasage de l'opération et des nécessités liées à la continuité du service public,

Vu le projet de promesse synallagmatique de vente ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 3 octobre 2022,

Oùï l'exposé complet de Monsieur FRANÇOIS,

Et après en avoir délibéré,

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente aux conditions suspensives, ci-annexée, relative à la cession par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE à la société PITCH IMMO, au prix de 24 020 000 euros HC/HT, des parcelles cadastrées Section F n°335, 374p, 375p, 378p et 379 sises à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 21 avenue Jean Moulin et avenue Pierre de Coubertin, d'une surface globale de 5ha 04a 29ca pour envisager une vente définitive au 31 mars 2023, sous réserve des prorogations automatiques prévues dans la promesse de vente.

DIT

Que les montants sont inscrits au budget communal.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. 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.

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 télérécurse 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
Conseiller Régional d'Île-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris