

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.).

APPROBATION DE LA SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE ET DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE CESSIION DES LOTS DE COPROPRIETE, SIS A VILLENEUVE-LA-GARENNE, 11-17 AVENUE MARC SANGNIER, PARCELLE CADASTREE SECTION N NUMERO 182

MONSIEUR FRANÇOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que la commune Villeneuve-la-Garenne porte depuis plusieurs années une réflexion de fond afin de renforcer l'attractivité de son territoire. Pour cela, elle s'est notamment engagée dans la valorisation du quartier de la Bongarde. Cela s'est concrétisé par la construction de la résidence universitaire en 2011, l'inauguration du centre commercial Quartz en 2014 et la livraison en 2020 de la résidence Terre de Quartz,

Que dans ce cadre, la Ville s'est portée volontaire pour participer à la première édition de l'appel à projet « Inventons la Métropole » organisé par la Métropole du Grand Paris en 2016. De cet appel à projets, le groupement de promoteurs SOGEPROM HABITAT et VINCI IMMOBILIER a été désigné lauréat, le 18 octobre 2017, grâce à un projet ambitieux, innovant et exemplaire en matière environnemental s'étalant sur l'ensemble du triangle de la Bongarde, englobant les deux parcelles proposées,

Que le 12 décembre 2019, un protocole de développement foncier a été signé par les différentes parties (SOGEPROM HABITAT, VINCI IMMOBILIER et la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE) afin de contractualiser l'offre du groupement de promoteurs et ainsi enclencher la phase opérationnelle du projet sur le périmètre de la Bongarde, la Ville a proposé deux parcelles mutables à court terme: l'emprise composée des parcelles cadastrées section N numéros 77, 136 et 138 (terrain 1), puis la parcelle cadastrée section N numéro 181 (terrain 2), correspondant anciennement à la pépinière,

Que par délibération en date du 11 février 2021, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer une promesse de vente avec le groupement SOGEPROM-VINCI. Ladite promesse de vente a été signée le 13 juillet 2021,

Qu'au vu de l'évolution de la situation, et ce afin de faciliter le développement de l'opération dans sa globalité, il a été décidé d'un commun accord que ledit groupement de promoteurs devait également se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section N n°182, sise 11-17 avenue Marc Sangnier, sur laquelle est édifié un hôtel d'entreprises en copropriété,

Que la Ville est en effet copropriétaire majoritaire détient 23 lots sur 45 totalisant 5 281/10 000^e des tantièmes, représentant des locaux à usage de bureaux d'une surface globale de 1232 m². Les lots objets de la cession sont désignés comme suit : lots 1, 2, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 47 et 48,

Que sur l'emprise de la parcelle cadastrée section N numéro 182, le projet du futur acquéreur permettra de réaliser un programme de construction à destination principale d'habitation, élevé de sept (7) étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, devant développer une surface de plancher minimale de 5 990 m², et qui comprendra :

- des locaux à usage de bureaux d'une SDP d'environ 130 m² ;
- environ quatre-vingt-trois (83) logements d'une SDP d'environ 5 860 m² ;
- environ quatre-vingt-huit (88) emplacements de stationnement (dont 49 en sous-sol et 39 à rez-de-chaussée),

Que conformément aux modalités et conditions de ladite promesse de vente, le montant du prix de cession au profit du groupement SOGEPROM-VINCI ou de toute personne morale qu'elle se pourra substituer s'élève à un montant 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'EUROS) HC/HT,

Qu'il convient de rappeler que l'avis de France Domaine a évalué le bien au prix de 2 420 000 € HC/HT hors surcoûts éventuels, le prix de la cession se situe donc en dessous de la marge d'appréciation de 10 %,

Que la cession de ladite parcelle à un prix inférieur à l'estimation de France Domaine doit être justifiée par des motifs d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes,

Que ladite opération qui s'inscrit dans le cadre du projet « Inventons la Métropole » organisé par la Métropole du Grand Paris en 2016, présente un caractère d'intérêt général manifeste. Ledit programme répond aux objectifs réglementaires de production de logements du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). En effet, conformément aux orientations dudit PMHH, la Commune de Villeneuve-la-Garenne, à l'instar du territoire Boucle Nord de Seine, confirme sa volonté de se conformer aux côtés de la Métropole du Grand Paris, afin de contribuer au développement d'une offre importante de logements pour tendre vers la construction d'un objectif annuel moyen de 38 000 logements neufs dans l'ensemble de la métropole, soit 3 000 logements par an sur la période de 2018 à 2023 pour le territoire de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine,

Qu'en compensation, SOGEPROM-VINCI, ou toute personne morale qu'elle se pourra substituer, propose de faire son affaire personnelle des éventuels surcoûts, dans l'hypothèse où les diagnostics révéleraient la nécessité de devoir mettre en œuvre de mesures de réhabilitation/dépollution, de construction particulières, de procéder à l'élimination des terres excavées dans des installations autres qu'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), de mettre en œuvre compte tenu des caractéristiques géotechniques et/ou hydrologiques des sols et sous-sols de ladite parcelle, des fondations spéciales et/ou des mesures constructives particulières (telles que cuvelage, pompage de la nappe, ...) et/ou des travaux de confortation des sols et/ou des immeubles avoisinants. À titre indicatif, le montant global du coût de la dépollution s'élève à ce jour à environ 1,3 million d'euros, d'après les premiers sondages préliminaires déjà effectués après l'évaluation de France Domaine,

Que la démolition sera également à la charge exclusive du groupement SOGEPROM-VINCI, ou de toute personne morale qu'elle pourra se substituer. Les lots de copropriété seront vendus libres de toute occupation et en l'état,

Que le groupement SOGEPROM-VINCI, ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer, s'oblige également à rétrocéder à titre gracieux l'emprise nécessaire au prolongement de la rue Camille Du Gast, après division de la parcelle cadastrée section N numéro 182,

Que sur la base de ces éléments, il convient désormais d'autoriser la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique de vente de la parcelle cadastrée section N numéro 182 au profit du groupement SOGEPROM-VINCI ou de toute personne morale qu'elle pourra se substituer,

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 03 octobre 2022,

Vu le projet de promesse de vente ci-annexée,

Où l'exposé complet de Monsieur FRANÇOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

La signature d'une promesse de vente et d'un acte authentique de vente de vingt-trois (23) lots de numéros 1, 2, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 47 et 48 de la copropriété sise à Villeneuve-la-Garenne, 11-17 avenue Marc Sangnier, parcelle cadastrée section N numéro 182, permettant l'édification d'un programme principalement à destination d'habitation d'environ 83 logements, au profit du groupement SOGEPROM-VINCI ou de toute personne morale qu'elle pourra se substituer, pour un montant de 2 000 000€ (DEUX MILLIONS d'EUROS) HC/HT.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la promesse de vente ci-annexée et tous les documents y afférents.

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

PRÉCISE

Que le montant de 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'EUROS) HC/HT visé ci-dessus ne comprend pas certains frais divers (exemples : frais d'enregistrement, frais de notaire, frais de démolition, frais de dépollution...) qui resteront à la charge du futur acquéreur, le groupement SOGEPROM-VINCI ou de toute personne morale qu'elle pourra se substituer.

DIT

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. 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 télérécourts 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**