

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 27
Membres représentés : 7
Membre absent : 1
Membres votants : 34

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 15 décembre 2022 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 09 décembre 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, Mme Leïla LARIK, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, M. Kiran GURUNG, Mme Zoubida KHATTALA, M. Lahcen BAYLAL, Maires-adjoints.

Mme Monique LABORNE, M. Salah KOBBI, Mme Mirtha HENRIOL, M. Larbi OUHAMMOU, M. Mohamed AMAGHAR, M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseillers municipaux délégués.

Mme Eduarda RODRIGUES-PINTO, M. Gaoussou KEITA, M. Jérémie LAGARDE, M. Erick PELEAU, Mme Yaël LEVY, M. Abdélaziz BENTAJ, Mme Emmanuelle RASSABY, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

M. Alain-Xavier FRANCOIS, Maire-adjoint, donne pouvoir à M. Frédéric RARCHAERT,
Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à Mme Fatima AAZIZ,
Mme Rolande CHAVANNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. Bachir HADDOUCHE,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KHATTALA,
M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal, donne pouvoir à M. Erick PELEAU,
Mme Mariam KANTE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. le MAIRE,
Mme Sandrine PAYET, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Yaël LEVY

ABSENT :

M. Abdel AIT OMAR, Conseiller municipal,

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, désigné 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 L'AVENANT N°1 A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ET DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE CESSION DES DEUX TENEMENTS FONCIERS, OBJET DU PERIMETRE DE CESSION DE L'APPEL A PROJETS IMGP CADASTRES SECTION N NUMERO 181, SIS 11 AVENUE MARC SANGNIER ET SECTION NUMEROS 77,136,138P SIS 79 BOULEVARD GALLIENI, A VILLENEUVE-LA GARENNE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

MONSIEUR LE MAIRE EXPOSE AU CONSEIL

Que la commune de 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,

Que cela s'est concrétisé par la construction de la résidence universitaire en 2011, l'inauguration du centre commercial Quartz en 2014 et la livraison des résidences Terre de Quartz en 2020 et des Jardins de la Bongarde en 2021,

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,

Que la Ville a proposé deux parcelles mutables à court terme, l'emprise composée des parcelles cadastrées section N numéros 77, 136 et 138p (terrain 1), puis la parcelle cadastrée section N numéro 181 (terrain 2), correspondant anciennement à la pépinière,

Que ce périmètre de cession est composé de deux tènements fonciers distincts,

Que la première emprise est constituée des parcelles cadastrées section N n°77, 136 et 138p (terrain 1). Elle est actuellement occupée, pour une partie, par la société FAYOLLE à des fins de stockage.

Que le groupement a pour ambition, sur cette emprise, de développer une opération mixte composée de commerces sous forme d'une halle alimentaire et d'activités en rez-de-chaussée, d'une maison de santé et de bureaux au premier étage et d'une serre agricole au deuxième étage,

Que ce programme de construction à destination de commerces, activités et de ferme urbaine permet de développer une surface de plancher totale de 6 314 m² environ,

Que la seconde emprise est constituée de la parcelle cadastrée section N n°181 pour partie (terrain 2),

Qu'elle est actuellement libre de toute occupation mais abritait jusqu'à l'automne 2019 des entreprises au sein d'une pépinière,

Que le groupement a pour ambition, sur cette emprise, de projeter une opération résidentielle composée d'environ 88 logements pour une surface de plancher d'environ 5 809 m²,

Que par délibération en date du 17 juin 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,

Que conformément aux modalités et conditions de ladite promesse de vente, le prix de cession au profit du groupement SOGEPROM-VINCI s'élève à un montant de 1 003 500 euros HT/HC (UN MILLION TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS) pour le terrain n°1 et à 3 600 000 € HT/HC (TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS) pour le terrain n°2,

Que toutefois, lors des premières études réalisées sur la parcelle cadastrée section N numéro 181 (terrain 2), le coût des travaux de dépollution du site et ceux liés à la nature des sols ont été évalués à un coût global de 2 004 000 euros HT (DEUX MILLIONS QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS) à un

Accusé de réception en préfecture
102-240200788-20221215-20221215-10
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception en préfecture : 03/01/2023

Que la plus-value à la charge du groupement SOGEPROM-VINCI, initialement fixée dans la promesse de vente précitée, s'élevait à 455 000 € HT (QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE

EUROS). Au-delà de ce montant, en application de la promesse de vente suscitée, les parties sont convenues de négocier les conditions de la prise en charge de la plus-value,

Que le groupement SOGEPROM-VINCI et la Ville se sont ainsi accordées sur une répartition de 60 % aux frais du groupement, soit 929 400 € HT (NEUF CENT VINGT-NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS) et de 40 % pour la Ville, soit 619 600 € HT (SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS),

Que toujours, concernant la cession du terrain n°2, le groupement SOGEPROM-VINCI demande de porter le plafond de remise à meilleure fortune à 4 300 € HT (QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS) au lieu du montant de 4 100 € HT (QUATRE MILLE CENT EUROS) prévu initialement, ce à quoi la Ville a consenti. En effet, cette clause d'intéressement concerne le prix de vente des logements en accession libre du programme de construction du terrain n°2,

Que si le prix de vente desdits logements est supérieur à 4 300 € par m² minimum de surface habitable, hors parking et hors aides à la vente, le groupement SOGEPROM-VINCI ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer, devra payer à la Ville un intéressement calculé notamment en fonction du chiffre d'affaires et de l'indice du coût de la construction,

Qu'enfin, afin de se conformer aux règles du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villeneuve-la-Garenne, il convient d'adjoindre au terrain d'assiette initial du projet de construction du terrain n°1, une bande de terrain d'une surface d'environ 367 m². Cette modification de l'assiette foncière n'a pas pour effet de créer de la surface de plancher supplémentaire,

Que cette partie de la parcelle cadastrée section N numéro 138 correspond à des espaces verts situés sur le boulevard Gallieni et à l'accès à usage privatif à la propriété communale, actuellement désaffectés du domaine public et rendus inaccessibles aux usagers,

Qu'en conséquence, il convient de céder à titre gracieux cette emprise de 367 m² environ au groupement SOGEPROM-VINCI ou à toute personne morale qu'elle pourra se substituer, portant le terrain d'assiette du projet de construction mixte à une contenance totale de 5 943 m²,

Que le montant du prix de cession du terrain n°1 ne sera donc pas modifié, compte tenu du prix évalué par France Domaine,

Qu'il convient de rappeler que l'avis de France Domaine a évalué le terrain n°1 au prix de 1 140 000 € HC/HT (UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS) hors surcoûts éventuels, le prix de la cession se situe donc en dessous de la marge d'appréciation de 10 %,

Que cette évaluation est établie selon la méthode du compte à rebours promoteur (prix d'acquisition maximale de la charge foncière en déduisant des recettes prévues les dépenses engagées pour la construction),

Que la surface de plancher théorique retenue pour ce calcul par la DNID était fixée à 6 700 m² et celle mentionnée dans la promesse de vente était de 6 625 m². À ce jour, la surface de plancher (SDP) déclarée a été revue à la baisse et s'élève donc à 6 314 m²,

Que la cession dudit tènement foncier 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. Conformément aux dispositions de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, cette opération d'aménagement à destination de commerces d'activités et de ferme urbaine vise à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,

Que concernant les contreparties financières, le prix de cession reste inchangé mais le groupement SOGEPROM -VINCI ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer prendra à sa charge le surcoût lié aux travaux de dépollution et à la nature des sols (fondations spéciales, mesures de constructions particulières tels que le cuvelage, travaux de confortation à hauteur de 1 381 400 € HT (UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENTS EUROS),

Accusé de réception en préfecture
09/01/2023 13:21:33
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception en préfecture : 03/01/2023

Qu'enfin, le groupement SOGEPROM-VINCI ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer a proposé à la Ville, qui l'a accepté, d'insérer une franchise de 5 % de cinq pour cent (5%) en ce qui concerne la prise en compte des mètres carrés de surface de plancher (SDP) des Programmes de Construction excédant les mètres carrés de SDP prévus à la Promesse. Au-delà de cette franchise de 5 %, le prix de cession des terrains sera valorisé de manière forfaitaire, en fonction du prix unitaire de charge foncière,

Que sur la base de ces éléments, il convient désormais d'autoriser la signature d'un avenant à la promesse synallagmatique de vente signée le 13 juillet 2021 et de l'acte authentique de cession des deux tènements fonciers objets du périmètre de cession de l'appel à projets IMGP cadastrés section N numéro 181, sis 11 avenue Marc Sangnier et section N numéros 77, 136, 138p sis 79 boulevard Gallieni, à Villeneuve-la-Garenne,

Qu'il est donc proposé d'autoriser Monsieur le Maire, à signer tous les documents se rapportant audit avenant à la promesse synallagmatique de vente et l'acte authentique de vente,

Qu'en synthèse, le présent avenant a donc pour objet de,

- valider la modification de la désignation du Terrain n°1, en y intégrant une emprise complémentaire de 367 m² (à provenir également du détachement de la parcelle à ce jour cadastrée section N numéro 138) de sorte que ledit Terrain n°1 corresponde exactement au terrain d'assiette du programme de construction projeté,
- fixer la prise en charge par la Ville de la somme forfaitaire HT de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619 600 EUROS) correspondant à la contribution définitive aux surcoûts de réalisation des projets résultant de la situation environnementale et de la situation géotechnique et hydrologiques des Terrains 1 et 2 (40 % de la plus-value),
- insérer une franchise de cinq pour cent (5%) en ce qui concerne la prise en compte des mètres carrés de surface de plancher (SDP) des Programmes de Construction excédant les mètres carrés de SDP prévus à la Promesse,
- porter la majoration de 4 100 EUROS HT (QUATRE MILLE CENT EUROS) à 4 300 EUROS HT (QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS) par m² de surface habitable du prix de référence des logements en accession libre à la propriété dépendant du programme de construction projeté sur le Terrain 2, servant à la détermination du chiffre d'affaire prévisionnel attendu et à la détermination de l'éventuel intéressement,

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.2111-1 et L. 2141- 1 et suivants,

Vu la délibération n°11/1175 en date du 27 juin 2019 portant approbation du protocole de développement foncier relatif au projet d'aménagement « Village Bongarde »,

Vu la délibération n° 30/0457 en date du 15 décembre 2022 constatant la désaffectation et portant déclassement de la partie de parcelle cadastrée section N numéro 138 d'une contenance d'environ 367 m² sise à Villeneuve-la-Garenne, 4 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis,

Vu l'avis du service du Domaine en date du 19 octobre 2022,

Vu le projet de plan de division établi par le cabinet de géomètres ADAM en date du 16 septembre 2022,

Vu la promesse de vente signée le 13 juillet 2021,

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20221215-2022121531-DE Date de télétransmission : 03/01/2023 Date de réception préfecture : 03/01/2023

Considérant que la parcelle cadastrée section N numéro 138p d'une contenance d'environ 367 m² fait dorénavant partie du domaine privé de la commune,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 12 décembre 2022,

Où l'exposé complet de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

La signature d'un avenant n°1 à la promesse synallagmatique de vente signée le 13 juillet 2021 et de l'acte authentique de cession des deux tènements fonciers objets du périmètre de cession de l'appel à projets IMGP cadastrés section N numéro 181, sis 11 avenue Marc Sangnier et section N numéros 77, 136, 138p sis 79 boulevard Gallieni, à Villeneuve-la-Garenne, au profit du groupement SOGEPROM-VINCI ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à la cession précitée.

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