

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 24
Membres représentés : 5
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 19 décembre 2023 à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le mercredi 13 décembre 2023 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, M. Alain-Xavier FRANCOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Zoubida KHATTALA, M. Lahcen BAYLAL, Maires-adjoints.

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

Mme Eduarda RODRIGUES-PINTO, M. Gaoussou KEITA, Mme Joanna MOHAMED, M. Jérémie LAGARDE, M. Erick PELEAU, M. Gabriel MASSOU Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Sandrine HERTIG, adjointe au Maire, donne pouvoir à Mme BANSEDE,
M. Kiran GURUNG, adjoint au Maire, donne pouvoir à Mme FOFANA,
Mme Rolande CHAVANNE conseillère municipale donne pouvoir à Mme HENRIOL,
Mme Mariam KANTE, conseillère municipale, donne pouvoir à M. PELAIN,
Mme Eve NIELBIEN, conseillère municipale, donne pouvoir à M. MASSOU,

ABSENTS :

M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Mme Yaël LEVY, Conseillère municipale,
M. Abdel AIT OMAR, Conseiller municipal,
Mme Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
M. Abdelaziz BENTAJ, Conseiller municipal,
Mme Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, conseiller municipal délégué, désigné 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 à la convention de portage immobilier et foncier entre l'EPT Boucle Nord de Seine, CDC habitat social et la ville de Villeneuve-la-Garenne

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que la copropriété de l'Îlot du Mail, située dans le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne, est un ensemble immobilier complexe construite en 1978 sur le principe de l'urbanisme de dalle, et composée de 7 bâtiments comprenant au total 362 logements et une cinquantaine de locaux d'activités et de locaux commerciaux, ainsi qu'un parking public,

Que la copropriété de l'Îlot du Mail est organisée en 5 syndicats : un syndicat principal, et 4 syndicats secondaires (« Rives de Seine », « Le Sisley », « Îlot du Mail II » et « Commerces ») dans lesquels sont propriétaires CDC Habitat Social, la Ville de Villeneuve-la-Garenne, l'EPT Boucle Nord de Seine, des propriétaires privés, et une monopropriété de Résidences le Logement des Fonctionnaires (RLF),

Que l'Îlot du Mail est au cœur du projet de renforcement de l'attractivité du centre-ville pour laquelle la Ville est éligible au NPNRU,

Que compte-tenu de la fragilisation et de la dégradation de la copropriété, la Ville de Villeneuve-la-Garenne, avec l'appui de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, a demandé au Préfet la mise en place d'un Plan de Sauvegarde afin de conjuguer un ensemble d'actions plus ambitieuses et des moyens renforcés pour requalifier et redresser durablement la copropriété. Le Préfet a pris en ce sens un arrêté le 15 avril 2022 pour constituer la commission chargée d'élaborer le Plan de Sauvegarde et qui est actuellement en cours,

Que CDC Habitat Social, opérateur social et copropriétaire dans les bâtiments « Rives de Seine » et « Sisley » est volontaire pour accompagner la mise en œuvre du projet de requalification de la copropriété dans son volet foncier et immobilier, au titre de ses missions relevant d'un service d'intérêt économique général (SIEG) en faveur des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde,

Que cette convention de partenariat a été élaborée sur des hypothèses opérationnelles économiques qui seront précisées tout au long du Plan de Sauvegarde,

Que les hypothèses retenues ont été fondées sur un prix moyen d'acquisition de 2 250 €/m² habitable (pour la copropriété « Rives de Seine ») et un prix moyen de cessions des logements de 2 700 €/m² habitable (pour la copropriété « Sisley »),

Que le bilan de cette première année de portage met en évidence un prix moyen des avis des Domaines sur le syndicat « Rives de Seine » plus élevé (2 582 €/m²) que le prix moyen de la convention,

Que l'étude des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sur la copropriété depuis la signature de la convention met en avant un prix supérieur (2680 €/m²) au prix moyen de la convention,

Que l'analyse de la Base Biens des mutations effectuées sur l'année 2022 sur la Ville (3 330 €/m² sur les appartements anciens) ainsi que sur la copropriété de l'Îlot du Mail (2691 €/m²) indique un prix moyen supérieur au prix moyen de la convention,

Que le prix moyen d'acquisition de la convention doit être revu à la hausse pour être en phase avec la réalité du marché immobilier afin que ce prix ne devienne un élément bloquant dans certaines négociations amiables ou dans le cadre de préemptions,

Que le prix moyen d'acquisition doit être porté à 2500 €/m² et qu'il doit être modulé en fonction de la typologie et l'état du logement,

Que le prix moyen de revente des logements du bâtiment « Sisley » doit être réévalué à 3000 €/m²,

Que pour financer l'opération de portage CDC Habitat Social pourra souscrire un ou plusieurs prêts conventionnés PLS d'un montant maximal réévalué à 24 622 337 € (initialement 23 564 925 €) et pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la commune de Villeneuve-la-Garenne,

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 18 décembre 2023,

Où l'exposé complet de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

Le projet d'avenant n°1 à la convention de portage immobilier et foncier relatives aux copropriétés de l'Ilot du Mail, entre CDC Habitat Social, l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve-la-Garenne, tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer ledit avenant à la convention et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

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 L411-7CRPA).

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 télerecours 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 jours, 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'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris