

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril 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 vendredi 29 mars 2024 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 de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

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

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

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

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, 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'ACQUISITION DE 17 PARCELLES CADASTREES SECTIONS L 297P-298P-273-

272-108P-109P ET J N°45-47-49-83-85-86-102-104-105-119 ET LES DROGES INDIVIS DE LA
PARCELLE SECTION J NUMERO 43 SISES RUE DU FOND DE LA NOUVEAU BOULEVARD CALIEN EN
RUE DU 11 NOVEMBRE A VILLENEUVE-LA-GARENNE

092-219200789-20240404-2024-04-04-17-DE
Date de réception: 2024-04-11 10:21

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que le projet dit « Gallieni Sud » est une des trois OAP inscrites au PLU. Le secteur s'articule autour des quartiers d'habitat social avec le pavillonnaire des berges de Seine, le Centre-Ville et le quartier de la Bongarde. Le projet s'organise le long du boulevard Gallieni, axe structurant qui sera requalifié (emplacement réservé au PLU pour son élargissement / projet de requalification par le Conseil Départemental 92),

Que ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Gallieni, trace du passé rural et agricole de Villeneuve-la-Garenne, construite en 1880, située à la pointe sud du quartier, et qui sera réhabilitée afin d'accueillir un restaurant qui fera partie intégrante du futur quartier,

Que la programmation et l'organisation spatiale du secteur ont été fondées sur la concertation de la population avec de nombreuses réunions, ateliers et balades réalisés en 2017. Sur les 2,1 hectares du secteur, le projet prévoit 517 logements favorisant la mixité typologique (collectif, intermédiaire, individuel) et sociale (accession à la propriété, logement intermédiaire, accession sociale et logement social), une crèche et un commerce,

Qu'au regard de la complexité du site et du projet ambitieux de restructuration d'un quartier porté par la Ville, cette dernière a décidé de conclure un partenariat avec l'EPFIF pour l'accompagner à réaliser son projet,

Que c'est dans ce contexte qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été conclue le 02 avril 2021 intégrant l'EPT Boucle Nord de Seine compétent en matière d'aménagement pour se substituer à celles signées successivement les 30 décembre 2014 et 25 avril 2017,

Que dans le cadre de cette convention, l'EPFIF a acquis amiablement des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Gallieni Sud ». Les propriétaires concernés par ce projet et qui ont souhaité rencontrer Monsieur le Maire ont été reçus avec une attention particulière afin de leur présenter le projet en complément des procédures de concertations mises en place,

Que dans un second temps, une déclaration d'utilité publique du projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne, au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et de cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation ont été prononcées par arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2019. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 25 novembre 2019 permettant de transférer à l'EPFIF la propriété de l'ensemble des biens situés dans le périmètre de projet dit « Gallieni Sud ». L'EPFIF a versé une grande partie des indemnités de dépossession, certaines sont en cours négociations amiables et d'autres en cours de fixation judiciaire,

Que par ailleurs, la Ville a confié une mission de définition du projet urbain à l'atelier LD et a également bénéficié de l'accompagnement de l'EPFIF sur les volets foncier, technique et environnemental du projet. L'EPFIF a fait appel à l'un de ses Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable pour accompagner la Ville dans la définition et le suivi des engagements environnementaux des projets, les ambitions environnementales étant au cœur de ceux-ci,

Qu'après une consultation en deux phases lancée le 24 avril 2023, les promoteurs immobiliers EIFFAGE pour la réalisation du projet situé sur le macro-lot 1 et

réalisation du projet situé sur le macro-lot 2 ont été désignés le 22 décembre 2023, afin de développer leur programme de construction en application des conditions de leur offre, en co-promotion avec INFINITIMM (filiale promotion immobilière de QUODDAM),

Que le projet sur les deux macro-lots se développe sur 2,1 hectares et prévoit environ 467 logements (hors programmation sociale portée par la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F, 5.942 m² environ d'espaces verts, 32016 m² de surface de plancher environ répartis sur 2 macro-lots,

Qu'après acquisition des terrains auprès de l'EPFIF au prix de revient tel que précisé dans la convention d'intervention foncière précitée, la Ville cèdera les emprises aux deux groupements pilotés par les promoteurs suscités,

Que la Ville est en cours de négociation pour obtenir une garantie à première demande et un mandat de séquestre à hauteur de 5%,

Que sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'approuver auprès de l'EPFIF l'acquisition des parcelles cadastrées sections L 297p-298p-273-272-108p-109p et J n°45-47-49-83-85-86-102-104-105-119 et les droits indivis de la parcelle section J numéro 43sises, rue du Fond de la Noue, rue Édouard Manet, boulevard Galliéni et rue du 11 Novembre à Villeneuve-la-Garenne situés sur le macro-lot 1 au prix de revient prévisionnel de 8 609 875 € H.T/H.C (HUIT MILLIONS SIX CENT NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES) pour la réalisation d'un projet d'environ 193 logements en accession correspondant à 13 616m² environ de surface de plancher,

Qu'étant précisé que ce prix de revient est calculé pour la conclusion d'une Promesse Synallagmatique de Vente pour une vente arrêtée au 31 juin 2025 et qu'en application de la convention d'intervention foncière susmentionnée, ce prix de revient fera l'objet d'un nouveau calcul à la réitération de l'acte de vente afin d'intégrer les dernières dépenses et de déduire les éventuelles recettes perçues,

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission des finances en date du 2 avril 2024,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 23 février 2017 autorisant M. le Maire à signer la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne le 02 avril 2021,

Vu l'avis des domaines en date du 21 mars 2024,

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

Où l'exposé complet de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

L'acquisition des parcelles cadastrées sections L 297p-298p-273-272-108p-109p et J n°45-47-49-83-85-86-102-104-105-119 et les droits indivis de la parcelle section J numéro 43 sis, rue du fond de la noue, rue Édouard Manet et boulevard Galliéni tels qu'annexés à la présente au prix de revient prévisionnel arrêté au 30 juin 2025 de 8 609 875 € H.T/H.C (HUIT MILLIONS SIX CENT NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES).

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente et tous les documents se rapportant au document précité.

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 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 Télérecours 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'Ile-de-France
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris