

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-cinq, le mercredi vingt-cinq juin 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 jeudi 19 juin 2025 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,

Mme. Carine BANSEDE, M. Frédéric RARCHAERT, Mme. Khady FOFANA, M. Arnaud PERICARD, Mme. Leila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme. Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme. Sandrine HERTIG, M. Kiran STIOUI-GURUNG, Mme. Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, M. Salah KOBBI, Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ Conseillers municipaux délégués.

M. Gaoussou KEITA, Mme. Joanna MOHAMED, M. Jérémie LAGARDE, M. Gabriel MASSOU, Mme. Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme. Mirtha HENRIOL, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à Mme. LABORNE,

M. Larbi OUHAMMOU, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. HADDOUCHE,

Mme. Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à M. STIOUI-GUNUNG,

M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal, donne pouvoir à Mme. HERTIG,

Mme. Rolande CHAVANNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. AMAGHAR, M. Éric PELEAU, Conseiller municipal, donne pouvoir à M. LAGARDE,

Mme. Mariam KANTE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. PELAIN.

ABSENTS :

M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal ;

Mme. Yaël LEVY, Conseillère municipale ;

M. Abderrahim AIT OMAR, Conseiller municipal ;

Mme. Sandrine PAYET, Conseillère municipale,

Mme. Emmanuelle SAUNIER, Conseillère municipale ;

M. Abdelaziz BENTAJ Conseiller municipal.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. STIOUI-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.).

MONSIEUR FRANÇOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que depuis 2011, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a engagé une réflexion sur le réaménagement de son centre-ville. Cette opération d'aménagement comprend le développement d'une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, ainsi que d'équipements publics dans un milieu urbain dense en pleine mutation,

Que les volumes d'équipements culturels ne sont pas encore connus, mais déterminables par le géomètre et que leur emprise foncière, les surfaces utiles, le nombre de places stationnement sont connues et déterminées.

Que la Ville et la société Immobilière 3F ont convenu de la construction d'un équipement culturel (médiathèque, salle de spectacle, restaurant), de 64 logements et de 64 places de stationnement souterraines, au sein du macro-lot A1 dit LOT A1 constitué notamment des parcelles cadastrées section I numéros 299p1, 313p1 et 322p1 situé avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne telles que figurant au plan annexé.

Que le programme sera constitué des surfaces suivantes :

- 4 216 m² de surface de plancher de logements,
- 2 992 m² de surface utile d'équipements culturels répartis comme suit :
 - 2 249 m² de surface utile de médiathèque,
 - 549 m² de surface utile de salle de spectacle,
 - 194 m² de surface utile de restaurant,

Que l'immeuble du lot A1 comprendra également des espaces de stationnement de 64 places sur un niveau de sous-sol. Etant ici précisé qu'une fois la construction réalisée les espaces de stationnement et les logements seront la propriété d'Immobilière 3F, tandis que la Ville sera propriétaire des équipements publics en rez-de-chaussée, entresol et R+1. Le tout sera organisé sous forme de division en volumes,

Qu'ainsi la Ville fera construire ses équipements culturels sur sa propriété après que le « volume sol » du foncier lui appartienne et 3F fera construire ses logements et parkings sur sa propriété après que les volumes air et tréfonds lui appartiendront.

Que suite à la définition des côtes NGF par le géomètre, les volumes d'air à bâtir vendus correspondront aux niveaux R+2 à R+7, tandis que les volumes de sous-sol à bâtir correspondront au niveau R-1, et le « volume sol » correspondra aux niveaux RDC, entresol et R+1.

Que pour réaliser cette opération de construction, la Ville doit céder à Immobilière 3F les volumes d'air et de sous-sol à déterminer par le géomètre, et qui feront l'objet d'un état descriptif de division volumétrique dont l'assiette cadastrale portera sur la surface totale de 265 m² délimités par les parcelles cadastrées section I numéros 299p1 (3m²), 313p1 (262m²) situés avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, telles que figurant sur le plan annexé à la présente,

Que les conditions suspensives déterminantes de la promesse de vente sont les suivantes :

- L'obtention par la société 3F de l'attestation de non-opposition à la Déclaration Préalable autorisant la division des parcelles composant l'ensemble de l'ancien secteur ex

EMMAÛS en quatre lots A1, A2, A3 et espaces publics, tel qu'il résulte des plans ci-annexés.

- La signature de l'acquisition par la société 3F avec L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE des parcelles cadastrées section I 311p, 296p et 309p (lesdites parcelles portant sur le programme de construction A2

Que la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine a estimé la valeur du volume vendu à 3300€ pour la parcelle I299p1 et à 284 000€ pour la parcelle I 313p1, soit un total de 287 300 € pour ces deux parcelles

Qu'il est demandé au Conseil municipal d'approuver la signature de la promesse de vente pour la cession par la Ville des volumes d'air et de sous-sol à déterminer correspondant au futur état descriptif de division volumétrique qui aura pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées section I numéros 299p1, 313p1 situés avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, telles que figurant sur le plan annexé à la présente, au prix de deux-cent-quatre vingt-sept-mille-trois-cent euros HC/HT (287 300 euros HC/HT).

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), notamment les articles L.5217-2 et L.5219-1,

Vu la loi n° 2015-991 en date du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »,

Vu le décret n° 2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Gennevilliers, dans lequel est intégrée la Ville de Villeneuve-la-Garenne à compter du 1er octobre 2015,

Vu la délibération n°CM2017/12/08/04 du conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

Vu la délibération n°2021/S05/036 du Conseil de territoire du 24 juin 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable relative à l'opération d'aménagement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne,

Vu l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-48 du 17 mai 2023 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine,

Vu la délibération n°2023/S06/022 du Conseil de territoire du 9 novembre 2023 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne avec l'ANRU,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne avec l'ANRU signée le 4 avril 2024,

Vu l'avis du Domaine en date du 12 juin 2025,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 23 juin 2025,

Vu le projet de promesse de vente ci-annexé,

Considérant le projet de réaménagement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne et la nécessité pour la Ville de Villeneuve-la-Garenne de céder les volumes d'air et de sous-sol nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements publics,

Ouï l'exposé complet de Monsieur FRANÇOIS,

Et après en avoir délibéré,

APPROUVE

La signature de la promesse de vente pour la cession par la Ville à la Société Immobilière 3F des volumes d'air et de sous-sol déterminables, correspondant au futur état descriptif de division volumétrique qui aura pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées section I numéros 299p1, 313p1 telles que figurant sur le plan annexé à la présente, située avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, au prix de deux-cent-quatre-vingt-sept mille-trois-cent euros HC/HT (287 300 € HC/HT).

AUTORISE

Monsieur Le Maire à signer la promesse de vente ci-annexée et tous les documents se rapportant au document précité.

PRECISE

Que l'avis des domaines et l'acte de vente sont joints à la présente note de synthèse.

DIT

Que le montant est inscrit au budget communal.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur 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 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'Ile-de-France
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris**