

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.).

NPNRU CENTRE-VILLE OPERATION DE REMEMBREMENT PAR LE PROMOTEUR I3F :

APPROBATION DE LA CESSIION PAR LA VILLE DE LA PARCELLE N°296P1 SITUÉE AVENUE DE VERDUN ET BOULEVARD GALLIENI A VILLENEUVE-LA-GARENNE AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (E.P.T) BOUCLE NORD DE SEINE

Accusé de réception en préfecture
LE CADASTRE DE LA SEINE-DE
Date de réception en préfecture : 26/06/2025

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 depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent en matière d'aménagement pour les opérations non reconnues d'intérêt métropolitain. L'opération d'aménagement du « centre-ville » relève donc de sa compétence,

Que pour permettre la réalisation du projet, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine doit procéder à un certain nombre d'acquisitions foncières, de divisions et de cessions,

Que l'EPT Boucle Nord de Seine souhaite acquérir auprès de la Ville de Villeneuve-la-Garenne la parcelle cadastrée I296p1, nécessaire dans le cadre du projet de réaménagement du centre-ville, secteur ex-EMMAÛS, pour ensuite la céder à Immobilière 3F afin de constituer le lot A2 et le revendre dans sa totalité à l'Association Foncière Logement,

Que pour ce lot A2 dont le Maître d'Ouvrage sera Association Foncière Logement, il s'agira de la construction d'un ensemble immobilier de 1 517 m² de surface de plancher de commerces au rez-de-chaussée et de 4 890,40 m² de surface de plancher de logements (dont 3 006,5 m² en locatif libre et 1 883,90 m² en accession),

Que la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine a estimé la valeur du terrain ayant pour assiette la parcelle 296p1 vendu par la Ville à 408 000 €.

Que dans le cadre de la convention ANRU (annexe B1), il est prévu que le propriétaire du foncier devra céder à l'Association Foncière Logements des contreparties foncières de 2 990 m² de surface de plancher de logements à l'Euro symbolique, et que la Ville devra céder son foncier pour un montant correspondant à sa quote-part de charge foncière,

Qu'en l'occurrence comme le propriétaire du lot A2 reconstitué sera Immobilière 3F, c'est donc ce dernier qui cédera l'ensemble de l'assiette foncière du futur lot A2, y compris les contreparties foncières de 2 990 m² de logements à l'Association Foncière Logement.

Que le montant de la charge foncière pour l'ensemble du programme du lot A2 s'élève à 925 723 € pour une surface de 6 407 m² de surface de plancher,

Que la surface cadastrale au sol de l'ensemble du projet s'élève à 2 035 m². Sur ces 2 035 m², la Ville dispose d'une surface au sol de 200 m², parcelle cadastrée I296p1, soit 9,83 %.

Que la quote-part de charge foncière de la Ville représente donc un montant de 90 980,15 € (9,83% * 925 723 €).

Que par conséquent, il est convenu à l'amiable de céder cette parcelle à l'EPT Boucle Nord de Seine au prix de 90 980,15 €,

Que par une délibération du Conseil municipal du 25 juin 2025, la Ville a autorisé le déclassement anticipé de la parcelle I 296p1 en vue de sa cession à l'EPT et a décidé de la désaffectation du bien dans un délai de trois ans.

Que suite à la vente à l'EPT, ce dernier en tant qu'affectataire, devra constater la désaffectation effective de cette parcelle dans ledit délai de trois ans pour que le déclassement décidé par la Ville soit définitif, avant la vente définitive par l'EPT à I3F.

Que la présente délibération est prise sur la base de l'étude d'impact pluriannuelle ci-annexée, conformément à l'article L 2141-2 du CG3P.

Que la vente sera assortie d'une condition résolutoire de déclassement à défaut de constatation de la désaffectation effective dans le délai de trois ans de cette parcelle par l'EPT, soit au plus tard le 25 juin 2028 et d'une pénalité de 10 000 € à provisionner par la Ville pour garantir le cas d'absence de désaffectation dans les délais impartis, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 CG3P relatif au déclassement anticipé.

Qu'il est demandé au Conseil municipal d'approuver la cession par la Ville à l'EPT BNS de la parcelle cadastrée I296p1 située 13 avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, telle qu'annexée à la présente, au prix de quatre-vingt-dix-mille-neuf-cent-quatre-vingts euros et quinze centimes d'euros (90 980,15 €) 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 10 juin 2025,

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 10 juin 2025,

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

Vu le projet d'acte authentique de vente ci-annexé,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle ci-annexée,

Où l'exposé complet de Monsieur FRANÇOIS,

Et après en avoir délibéré,

APPROUVE

La cession de la parcelle cadastrée section I n°296p1 située 13 avenue de Verdun et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, d'une superficie de 200 m², par la Ville à l'EPT Boucle Nord de Seine, pour un montant de (90 980,15 €) HC/HT. (Quatre-vingt-dix-mille-neuf-cent quatre vingt euros), sous condition résolutoire du déclassement anticipé par la Ville à défaut de constatation de la désaffectation effective par l'EPT au plus tard le 25 juin 2028.

AUTORISE

Monsieur Le Maire à signer l'acte de vente ci-annexé et tous les documents se rapportant au document précité.

PRECISE

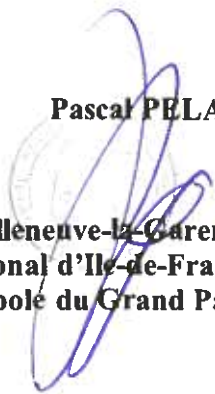
Que le plan, l'étude d'impact, l'avis des domaines et l'acte de vente sont joints à la présente note de synthèse.

DIT

Que le montant est inscrit au budget communal.

Que la Ville provisionnera un montant de 10 000 € en guise de pénalité conformément aux stipulations de la clause résolutoire, en amont de la vente de ladite parcelle.

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).



Pascal PELAIN

**Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris**