REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE

N°27/0859

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.).

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 DE PROROGATION DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE POUR LA CESSION AUPRES DE LA SOCIETE VERRECCHIA DANS LE CADRE DU PROJET GALLIENI SUD DE 31 PARCELLES CADASTREES SECTION L 101-105-108P-109P,110P--177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P--266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P 284-297P-298P-427-428 SISES RUE DU FOND DE LA NOUE, RUE EDOUARD MANET ET BOULEVARD GALLIENI A VILLENEUVE-LA-GARENNE

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que le projet dit « Gallieni Sud » est une des trois OAP inscrites au PLU. Le secteur articule les 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 CD 92),

Qu'ainsi, ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Galliéni, trace du passé rural et agraire 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 (Etablissement Public Foncier d'Ile de France) pour l'accompagner à réaliser son projet,

Que c'est dans ce contexte qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été conclue le 2 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 à l'amiable des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Gallieni Sud »,

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'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 « Galliéni 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'une de ses Assistance à Maitrise 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 VERRECCHIA pour la réalisation du projet situé sur le macro-lot 2 ont été désignés le 22 décembre 2023 par les membres du jury afin de développer leur programme de construction en application des

Accusé de réception Préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

conditions de leur offre, en co-promotion avec INFINITIMM (filiale promotion immobilière de QUODAM),

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 d'espaces verts, 32 016 m² de surface de plancher 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 sus-cités,

Que les quatre promesses synallagmatiques de vente ont été signées avec l'EPFIF et EIFFAGE le 29 avril 2024 pour le macro-lot 1 avec l'EPFIF et VERRECCHIA le 22 mai 2024 pour le macro-lot 2, pour une vente arrêtée au 30 juin 2025,

Qu'afin de permettre les dernières libérations de terrains par l'EPFIF, la purge de toutes les conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives, notamment que l'absence de tous recours des permis de construire, il convient de prévoir la prorogation desdites promesses synallagmatique de vente,

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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 11 juin 2025,

Vu l'audition des candidats pour la consultation sur le secteur Galliéni Sud » ayant eu lieu le 22 décembre 2023,

Vu la promesse synallagmatique de vente signée entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne et VERRECCHIA le 22 mai 2024.

Vu le projet d'avenant à la promesse synallagmatique du 22 mai 2024 intervenant entre la Villeneuve-la-Garenne et l'EPFIF ci-annexée, qui pourra faire l'objet d'adaptation à la marge au jour de la signature de l'acte de vente.

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

Ouï l'exposé complet de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

APPROUVE

L'avenant n°1 de prorogation de la promesse synallagmatique de vente signée le 22 mai 2024, et en tant que de besoin la cession prévoyant la vente à VERRECCHIA des parcelles cadastrées section L 101-105-108P-109P, 110P--177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P--266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P-284-297P-298P-427-428 sises, rue du fond de la noue, rue Édouard Manet et boulevard Gallieni à VILLENEUVE LA GARENNE, telles qu'annexées à la présente, au prix de revient prévisionnel arrêté au 25 novembre 2025 de 15 398 914 € H.T. (QUINZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS HORS TAXES) correspondant à l'offre financière soumise dans le cadre de la consultation précitée pour la réalisation d'une opération d'environ 273 logements correspondant à 18 900 m² environ de surface de plancher.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 de prorogation de la promesse synallagmatique de vente ci-annexé pour l'acquisition des parcelles citées ci-dessus représentant 273 logements en accession soit 18 900 m² de surface de plancher pour un montant de 15 398 914 € H.T. avec la société VERRECHIA-SCCV Villeneuve Gallieni pour une vente arrêtée au 30 juin 2026, sous sa forme actuelle et à l'adapter au jour de la signature, et tous les documents se rapportant au document précité, à l'exclusion des mentions concernant le prix de vente et de l'ensemble des éléments financiers.

PRECISE

Que le plan, l'avis des domaines et l'avenant n°1 sont joints à la présente note de synthèse.

DIT

Que le montant sera 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 L411-7 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 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 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'Île-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris

Certifié exécutoire par le Maire
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025