

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 décembre 2016

## NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Projet Albert 1<sup>er</sup> – lot n°1 (crèches et résidence pour étudiants) :**

- déclassement de l'emprise du projet
- bail à construction au profit de Sceaux Habitat

Rapporteur : Patrice Pattée

Lors de sa séance du 19 juin 2014, le conseil municipal a approuvé la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage de la Ville à Sceaux Habitat, pour la réalisation, sur le lot n°1 du secteur Albert 1<sup>er</sup>, de deux structures multi-accueil de petite enfance, et d'une résidence pour étudiants. Le transfert de maîtrise d'ouvrage porte également sur l'aménagement des espaces publics situés aux abords du futur équipement.

Le 17 décembre 2015, le conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation menée sur le périmètre du secteur Albert 1<sup>er</sup> et a approuvé les orientations d'aménagement.

Le 30 juin 2016, le conseil municipal a autorisé Sceaux Habitat à déposer le permis de construire. Celui-ci sera mis en œuvre sur un terrain propriété de la Ville, composé des parcelles suivantes, conformément au plan ci-annexé :

rue Albert 1 <sup>er</sup>	Q 30 p1	346 m <sup>2</sup>
chemin de Paris	Q 31 p2	1 790 m <sup>2</sup>
avenue Raymond Poincaré	Q 32 p2	6 m <sup>2</sup>
réseau ferré	Q 231	79 m <sup>2</sup>
Réseau ferré	Q 232 p2	27 m <sup>2</sup>
domaine public non cadastré et désaffecté - rue Albert 1 <sup>er</sup> – lot S	DP	20 m <sup>2</sup>
domaine public non cadastré et désaffecté - passerelle – lot T	DP	41 m <sup>2</sup>
Total		2 309 m <sup>2</sup>

La matérialisation de cette emprise du projet et la division des parcelles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Ces parcelles font par ailleurs partie du domaine public communal. Cet espace a été désaffecté suite à la fermeture au public du parking Albert 1<sup>er</sup> à compter du 5 décembre 2016, conformément à l'arrêté du maire n°2016-326, en date du 23 novembre 2016 et ainsi qu'il a été constaté par huissier au mois de décembre 2016.

Conformément au code de la voirie routière et son article L.141-3, le déclassement est prononcé par le conseil municipal. Une partie du parking Albert 1<sup>er</sup>, dévolue exclusivement au stationnement automobile, est en effet déclassée pour les besoins du projet de crèches et de résidence pour étudiants. L'accès à la gare de Sceaux est maintenu pour le public. Au terme des travaux, cet accès sera réaménagé dans sa globalité, avec

- la création d'une trentaine de places de stationnement automobile (auxquelles s'ajoutent une dizaine sur voirie) et d'espace de stationnement des vélos et des deux-roues motorisés,
- l'aménagement d'une placette devant la gare,
- le traitement paysager de ces nouveaux espaces publics.

Cet accès n'est donc pas déclassé et a vocation à rester dans le domaine public communal.

Pour la mise en œuvre du projet et la vie future du bâtiment, celui-ci va faire l'objet d'une division en volume permettant d'identifier :

- les volumes des deux structures multi-accueil de petite enfance ;
- les volumes de la résidence pour étudiants ;

- les locaux techniques revenant en propre à chaque entité ou partagés dans le cadre de servitudes à définir.

Sceaux Habitat bénéficiera d'un bail à construction portant sur les volumes de la résidence pour étudiants. La Ville souhaitant conserver la propriété du terrain, il a été convenu avec Sceaux Habitat, le montage suivant :

- un bail à construction au bénéfice de Sceaux Habitat portant sur les volumes de la résidence pour étudiants, dont le montant de la redevance capitalisée est fixé à 2 150 000 € hors taxe, hors droit et hors charge (HT/HD/HC), pour une durée de 65 ans. Le montant de la redevance est cohérent avec l'estimation réalisée par France Domaines en date du 7 mai 2014. C'est sur cette base que le prix de revient de l'opération et le plan de financement ont été définis.  
France Domaines a actualisé son estimation le 22 novembre 2016 pour un montant de 1 798 238 €, la différence entre les deux estimations étant liée à la baisse des taux d'épargne (OAT) depuis deux ans. Les taux des OAT étant par nature fluctuants — ils connaissent d'ailleurs une nette remontée depuis mi-novembre — la Ville a retenu la référence à l'estimation de France Domaines de 2014, sur la base de laquelle le montage financier de l'opération a été établi. Sceaux Habitat a d'ailleurs sollicité l'agrément de l'Etat et les prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations en référence à l'évaluation de 2014 ;
- dans le cadre du bail à construction, Sceaux Habitat s'oblige à réaliser une résidence pour étudiants composée de 118 logements locatifs sociaux conventionnés, y compris le logement du gardien, pour une superficie minimale de 3 440 m<sup>2</sup> SDP ;
- au terme du bail, les constructions seront remises à la Ville.

A l'instar du montage réalisé pour le quartier Charaire dans les années 80, la Ville demeurera donc propriétaire du foncier et intégrera dans son patrimoine l'immeuble construit, à l'échéance du bail.

Il est ainsi demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- autoriser le maire à déposer une déclaration préalable en vue de procéder à la division des parcelles Q n°30, 31, 32 et 232 et à la création des parcelles issues du domaine public communal non cadastré et désaffecté, afin de constituer l'assiette foncière du projet ;
- procéder au déclassement de l'assiette foncière du projet, constituée des parcelles Q n°30 p1, Q n°31 p2, Q n°32 p2, Q n°231 et Q n°232 p2 et d'une partie du domaine public non cadastré et désaffecté, au niveau de la rue Albert 1<sup>er</sup> et de la passerelle du RER, pour une superficie totale de 2 309 m<sup>2</sup> ;
- procéder aux opérations de division en volume du bâtiment à construire permettant d'identifier les volumes des deux structures multi-accueil, les volumes de la résidence pour étudiants et les servitudes liant chaque volume ;
- donner à bail à construction à Sceaux Habitat les volumes constituant la résidence pour étudiants, dans le cadre de l'opération à réaliser sur le terrain Albert 1<sup>er</sup>, constitué des parcelles Q n°30 p1, Q n°31 p2, Q n°32 p2, Q n°231 et Q n°232 p2 et d'une partie du domaine public non cadastré et désaffecté, au niveau de la rue Albert 1<sup>er</sup> et de la passerelle du RER, pour une superficie totale de 2 309 m<sup>2</sup>, selon les conditions suivantes :
  - o montant de redevance capitalisée fixé à 2 150 000 € hors taxe, hors droit et hors charges ;
  - o délai : 65 ans, au terme du bail, la propriété pleine et entière des constructions revient à la Ville ;
  - o constructions à réaliser : une résidence pour étudiants de 118 logements locatifs sociaux, dont le logement du gardien, labellisée EFFINERGIE + et certifiée Habitat et Environnement.
- autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à la mise en œuvre du bail à construction.