

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :

Objet : Secteur de projet de la place du général de Gaulle :

- **vente des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan**

Séance du 19 décembre 2019

Convocation du 13 décembre 2019

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille dix-neuf, le dix-neuf décembre à 19 h 40, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le treize décembre se sont réunis sous la présidence de M. Philippe Laurent, maire, à l'hôtel de ville, 122, rue Houdan

Etaient présents :

M. Philippe Laurent, Mme Chantal Brault, M. Jean-Philippe Allardi, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Francis Brunelle, Mme Florence Presson, M. Patrice Pattée, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Monique Pourcelot, M. Jean-Louis Oheix, Mme Roselyne Holuigue-Lerouge, MM. Bruno Philippe, Jean-Pierre Riotton, Mme Liza Magri, MM. Thierry Legros, Xavier Tamby, Mmes Sakina Bohu, Catherine Arnould, Sophie Ganne-Moison, M. Hachem Alaoui-Benhachem, Mme Hélia Cacères, M. Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras, M. Christian Lancrenon

Etaient représentés :

Mme Claire Vigneron par Mme Isabelle Drancy,
Mme Pauline Schmidt par Mme Monique Pourcelot,
M. Othmane Khaoua par M. Philippe Tastes,
M. Thibault Hennion par Mme Chantal Brault,
Mme Claire Beillard-Boudada par Mme Catherine Arnould

Etaient absents non représentés :

Mme Catherine Lequeux,
M. Timothé Lefebvre

Secrétaire de séance :

Mme Sakina Bohu

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Ces formalités remplies,

Séance du 19 décembre 2019

OBJET : Secteur de projet de la place du général de Gaulle :

- **vente des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan**

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Patrice Pattée,

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L. 2141-2,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux révisé le 27 septembre 2016, et modifié le 25 septembre 2018,

Vu sa délibération du 11 mai 2018 approuvant la charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux,

Vu sa délibération du 29 mars 2018 prenant acte du bilan de la concertation engagée en 2017 dans le cadre de la démarche *Parlons ensemble du centre-ville* sur le secteur de projet de la place du général de Gaulle et décidant d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet, dans le cadre des principes de la charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux,

Vu sa délibération du 19 décembre 2019 prenant acte de la concertation engagée pour la requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle,

Considérant que la concertation s'est poursuivie à travers l'organisation d'ateliers, d'une réunion publique et de l'ouverture de la maison du projet, permettant d'approfondir le projet de requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle et de faire évoluer le projet architectural des opérations sur les îlots Voltaire et Houdan,

Considérant l'intérêt stratégique de ce projet pour le territoire de Sceaux au regard :

- du réaménagement complet des espaces publics, à travers l'extension du quartier piétonnier du centre-ville (mail piéton Houdan, places Houdan, de l'Amiral et de la Poste, rue du Four, élargissement de trottoirs, sécurisation des traversées) et la qualité qui sera apportée aux aménagements ;
- de la création d'une dizaine de boutiques venant renforcer et dynamiser le tissu commercial du centre-ville ;
- de l'accueil d'activités (espace collaboratif, activités de restauration...) permettant de répondre aux attentes fortes des scénarios en matière de convivialité ;
- de la requalification du paysage urbain, grâce aux aménagements d'espace public mais également à la capacité du projet bâti d'assurer un lien entre les formes urbaines très contrastées qui composent actuellement le site ;
- de la production d'une offre nouvelle de logements, notamment de logements locatifs sociaux à destination des étudiants, conformément aux objectifs prescrits par l'Etat en la matière ;
- du renforcement de l'offre de stationnement en centre-ville.

Vu sa délibération du 19 décembre 2019 décidant la désaffectation des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet et prononçant leur déclassement par anticipation,

Vu l'estimation de France Domaines en date du 17 septembre 2019,

Vu l'offre globale des sociétés Pitch et Nacarat,

Considérant que pour les besoins des actes à établir, il est nécessaire de répartir le prix par îlot, selon le programme prévu sur chaque îlot et les charges foncières ayant permis de définir le prix global, en cohérence avec l'avis de France Domaines du 17 septembre 2019,

Vu les projets de plans de division et de volumétrie permettant d'identifier les immeubles dont la cession est proposée, joints en annexe de la présente délibération,

Après en avoir délibéré, à la majorité (7 votes contre : MM. Xavier Tamby, Thierry Legros, Mme Sophie Ganne-Moison, MM. Hachem Alaoui-Benhachem, Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras ; 1 abstention : Mme Hélia Cacères)

DECIDE et APPROUVE la vente des immeubles, libres d'occupation, ci-après désignés à la société Nacarat ou à la société Pitch ou à toute autre société en cours de constitution par ces dernières, moyennant le prix global de 5 875 000 euros hors taxes, hors droits et hors charges. La vente ne pourra être effective qu'à compter de la désaffectation des emprises déclassées relevant antérieurement du domaine public. La désaffectation effective des emprises déclassées constituera une condition préalable à la régularisation des ventes. En cas de levée de l'ensemble des conditions suspensives, si la désaffectation n'était pas effectivement réalisée, la société Nacarat ou la société Pitch ou toute autre société en cours de constitution par ces dernières, pourra demander réparation de son préjudice auprès de la Ville, dans la limite des frais relatifs aux études nécessaires à la réalisation du projet, payés à compter de la signature de la promesse de vente et sous réserve de la transmission de ces études à la Ville.

Ilot n°1 – Voltaire, le prix des immeubles municipaux ci-après définis est fixé à 5 170 000 € hors taxes, hors droits et hors charges, (correspondant à 88% du prix global), stipulé payable comptant à la vente des emprises de l'îlot 1

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles à céder
K n°301	107 m ²	Ville de Sceaux	Bâti en copropriété, lots 101, 102, 104, 105, 107, 109, 110, 112, 113, 114
DP n°1c	2 m ²	Ville de Sceaux	Terrain en plein sol
K n°258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77, 81, 302 et les lots issus du domaine public DP – lots 1e, 1g1	3 127 m ²	Ville de Sceaux	Volume n°100

Ilot n°3 - Houdan, le prix des immeubles municipaux ci-après définis est fixé à 705 000 € hors taxes, hors droits et hors charges, (correspondant à 12% du prix global), stipulé payable comptant à la vente des emprises de l'îlot 3

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles à déclasser
K n°106	121 m ²	Ville de Sceaux	terrain en plein sol
DP – lot 3a1	148 m ²	Ville de Sceaux	terrain en plein sol

AUTORISE la société Nacarat ou la société Pitch ou toute autre société en cours de constitution par ces dernières à déposer les demandes d'autorisation administratives d'urbanisme sur les parcelles cadastrées section K n°302, 81, 258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77 et 106 ainsi que sur les emprises issues du domaine public et identifiées sur le plan de division : lot 1c, lot 1e, lot 1g1, lot 3a1.

DECIDE de la mise en place de clauses de complément de prix et d'intéressement, telles que définies ci-après :

- une clause de complément de prix à valoir si l'acquéreur construit une surface de plancher plus importante que celle définie dans son offre. Le nouveau prix sera défini selon les montants unitaires de charge foncière suivants :
 - o logements libres : 1 707 €HT/m² SDP ;
 - o logements locatifs sociaux : 603 €HT/m² SDP ;
 - o commerces : 251 €/m² SDP ;
 - o 132 €/m² SDP.

La Ville percevra 97% du complément de prix, calculé à l'échelle du projet global.

- une clause de complément de prix à valoir si la provision pour sujétions techniques prévue par le Groupement est supérieure à la dépense réelle. Le différentiel sera reversé à la Ville ;
- une clause d'intéressement, à valoir si le chiffre d'affaire réalisé de l'opération immobilière est supérieur au chiffre d'affaire prévisionnel. 50% du différentiel sera reversé aux vendeurs. La Ville percevra 97% de la clause d'intéressement.

L'application de ces clauses ne peut en aucun cas aboutir à une diminution du prix.

DECIDE d'imposer à l'acquéreur des clauses garantissant la réalisation du projet qu'il a proposé et comprenant :

- une garantie financière d'achèvement du projet ;
- un niveau de performance environnementale à atteindre et en cas de défaut, l'application de pénalités ;
- le respect d'un calendrier de réalisation du projet et en cas de défaut, l'application de pénalités ;
- le maintien de la programmation dans le temps ;
- l'obligation de réaliser un parc de stationnement public qui sera cédé à la Ville.

PRECISE que la promesse stipulera les principales conditions suspensives suivantes :

- la justification des origines de propriété, l'absence de servitudes/prescriptions/mesures administratives de nature à remettre en cause la réalisation du projet et un état hypothécaire ne remettant pas en cause la vente ;
- la justification du caractère définitif des délibérations ayant :
 - o emporté déclassement des biens ;
 - o autorisé la vente des emprises dépendant des îlots Voltaire et Houdan appartenant à la ville de Sceaux ;
 - o autorisé l'acquisition par la ville de Sceaux, du parc de stationnement projeté en infrastructure de l'îlot Voltaire.
- l'obtention à titre définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets de construction (agrément s'il y a lieu, autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire...) ;
- l'absence d'annulation par le juge administratif de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) ou de conclusions défavorables du rapporteur public, à la date de la vente ;
- l'absence de prescriptions d'archéologie préventive ;
- l'absence de nécessité pour l'acquéreur de réaliser des fondations spéciales ;
- l'absence de nécessité pour l'acquéreur de mettre en œuvre des mesures de réhabilitation des sols pour un coût supérieur à la somme de 100 000 € HT ;
- la concomitance des ventes avec tous les vendeurs ;
- l'obtention à titre définitif, des éventuelles autorisations requises en application de la loi sur l'eau ;
- l'absence de surcoûts liés à la présence d'amiante (au-delà de la somme de 20 000 € HT) ;
- l'absence de surcoûts liés à la présence à proximité d'un réseau d'assainissement départemental (ovoïde) (au-delà de la somme de 40 000 € HT) ;
- l'absence d'exercice du droit de préemption, étant précisé que la Ville est actuellement bénéficiaire du droit de préemption sur ce secteur.

AUTORISE le maire à signer la promesse de vente des biens ci-dessus désignés, ainsi que le ou les actes authentiques susceptibles d'en résulter, ainsi que tous les actes et documents nécessaires à la réalisation des ventes (dont notamment tout document d'arpentage et états descriptifs de division volumétrique).

Et ont signé les membres présents

Pour extrait conforme

le maire



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. J. L. A. S.", written over a horizontal line.

