



Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :

Objet : Secteur de projet Albert 1^{er} - lot 2 :

- vente du terrain sis 18 avenue Raymond Poincaré nécessaire à la mise en œuvre du projet immobilier sur le lot 2 Albert 1^{er} ;
- autorisation de déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet

Séance du 17 décembre 2020

Convocation du 11 décembre 2020

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille vingt, le dix-sept décembre à 19 h 30, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le onze décembre se sont réunis sous la présidence de M. Philippe Laurent, maire, en visioconférence en direct sur le site sceaux.fr

Etaient présents :

M. Philippe Laurent, Mme Chantal Brault, M. Jean-Philippe Allardi, Mme Florence Presson, M. Francis Brunelle, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Patrice Pattée, Mme Monique Pourcelot, M. Christian Lancrenon, Mme Roselyne Holuigue-Lerouge, M. Jean-Pierre Riotton, Mme Annie Bach, M. Frédéric Guermann, Mme Sabine Ngo Mahob, M. Théophile Touny, Mme Sakina Bohu, M. Emmanuel Goujon, Mme Axelle Poullier, MM. Numa Isnard, Franck Tonna, Mme Corinne Deleuze, M. Konstantin Schallmoser, Mme Catherine Palpant, M. Jean-Christophe Dessanges, Mmes Christiane Gautier, Maud Bonté, MM. Fabrice Bernard, Xavier Tamby, Philippe Szykowski, Mme Liliane Wietzerbin

Etait représentée :

Mme Claire Vigneron par Mme Isabelle Drancy

Secrétaire de séance :

M. Philippe Laurent

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 17 décembre 2020

OBJET : Secteur de projet Albert 1^{er} - lot 2 :

- vente du terrain sis 18 avenue Raymond Poincaré nécessaire à la mise en œuvre du projet immobilier sur le lot 2 Albert 1^{er} ;
- autorisation de déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet

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, modifié le 25 septembre 2018, mis à jour le 4 janvier 2019 et le 22 janvier 2020,

Vu sa délibération du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation mise en œuvre pour le secteur de projet Albert 1^{er} et approuvé les orientations d'aménagement du secteur,

Considérant que ces orientations ont été traduites dans le PLU à travers la création d'une zone urbaine spécifique, la zone UP_B et la mise au point d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), lesquelles prévoient, pour le lot n°2 du secteur de projet Albert 1^{er} :

- la requalification et l'élargissement de la rue Albert 1^{er} en espace de rencontre, permettant d'ouvrir les vues, de donner la priorité aux piétons, en cohérence avec la proximité des équipements de petite enfance et de créer une offre de stationnement complémentaire ;
- une programmation à dominante de logement, qui comprendra un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- la prise en compte de la transition paysagère avec le chemin de Paris, qui pourra être assurée par un morcellement du bâti, par la prise en compte de la topographie, par l'aménagement de percées végétales depuis le chemin de Paris, par le recul des futurs bâtiments le long du chemin de Paris ou par un épannelage progressif de leurs gabarits ;
- la mise en œuvre d'une écriture architecturale cohérente à l'échelle de l'îlot, dans un esprit contemporain et de qualité ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux

Vu l'offre de la société Nacarat du 3 décembre 2020 portant sur la réalisation d'une opération immobilière compatible avec le PLU et les orientations d'aménagement et de programmation et se proposant d'acquérir pour ce faire la propriété de la Ville, situé 18 avenue Raymond Poincaré, au prix de 700 000 € net vendeur hors taxe, hors droit et hors charge,

Considérant que la Ville a procédé à l'acquisition de cette propriété dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, par une décision du maire, prise le 1^{er} juillet 2000 dans le but de « réaliser, sur une zone comprenant l'emprise de ce terrain, une opération de restructuration urbaine »,

Vu sa délibération du 17 décembre 2020 constatant la désaffectation de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré et prononçant son déclassement,

Vu l'estimation de France Domaines en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant que la vente de ce terrain est compatible avec l'objet de la préemption et qu'elle répond à un intérêt général regard :

- de la poursuite de la rénovation du quartier Albert 1^{er}, situé à proximité immédiate de la gare RER de Sceaux,

- de la requalification du paysage urbain, par la réalisation d'un projet d'ensemble urbain cohérent sur un espace existant délaissé et peu qualitatif,
- de la production à proximité immédiate d'une gare RER, d'une nouvelle offre de logement et notamment de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs prescrits par l'Etat en la matière,
- de l'élargissement et de la requalification de la rue Albert 1^{er} grâce aux futurs aménagements publics.

Après en avoir délibéré, à la majorité (7 votes contre : M. Jean-Christophe Dessanges, Mmes Christiane Gautier, Maud Bonté, MM. Fabrice Bernard, Xavier Tamby, Philippe Szykowski, Mme Liliane Wietzerbin)

DECIDE de la vente à la société Nacarat ou à toute autre société en cours de constitution par cette dernière, de la propriété du 18 avenue Raymond-Poincaré, d'une superficie totale de 203 m², composée des parcelles cadastrées section Q n° 250 (166 m²), 255 (5 m²) et 261 (32 m²) conformément au plan d'arpentage ci-annexé, au prix de 700 000 € hors taxe, hors droit et hors charge.

AUTORISE la société Nacarat ou toute autre société en cours de constitution par cette dernière à déposer les demandes d'autorisations administratives d'urbanisme nécessaire à la réalisation de son projet de construction immobilière.

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

- une clause de complément de prix à valoir si l'opérateur construit une surface de plancher plus importante que celle définie dans son offre, à savoir une surface de plancher totale de 4 250 m² SDP se décomposant comme suit : 2 925 m² SDP pour les logements libres et 1 325 m² SDP pour les logements locatifs sociaux. Le nouveau prix sera défini selon les montants unitaires de charge foncière suivants :
 - o logements libres : 2540 € HT/m² SDP ;
 - o logements locatifs sociaux : 995 € HT/m² SDP.
 La Ville percevra 20% de l'éventuel complément de prix.
- une clause d'intéressement, à valoir si le chiffre d'affaire réalisé relatif à la vente du programme en accession de l'opération immobilière est supérieur au chiffre d'affaire prévisionnel. 50 % du différentiel sera reversé aux vendeurs et la Ville en percevra 20 %.

L'application de ces clauses de complément de prix et d'indexation 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 :

- un niveau de performance environnementale à atteindre (labels NF Habitat HQE et EFFINERGIE sur l'ensemble des logements créés) 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.

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 concomitance des trois actes ;
- la justification du caractère définitif des délibérations ayant :
 - o emporté déclassement des biens ;
 - o autorisé la vente des emprises dépendant du lot 2 Albert 1^{er} appartement à la ville de Sceaux ;
- l'obtention à titre définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets de construction
- 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 du bien ci-dessus désigné, ainsi que le ou les actes authentiques susceptibles d'en résulter, ainsi que tous les actes et documents nécessaires à la réalisation des ventes.

Et ont signé les membres présents
Pour extrait conforme
le maire



M. [Signature]

Commune :
SCEAUX (071)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 997 N
Document vérifié et numéroté le 10/08/2020
APTGC des Hauts-de-Seine
Par Hakim SAIDI
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine
235, Avenue Georges Clémenceau
92756 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 84 50
ptgc.hauts-de-seine@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.
A , le

Section : Q
Feuille(s) : 000 Q 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 10/08/2020
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par MME CELINE DELAGE (2)
Réf. : H19076
Le 19/06/2020

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriée, etc...)

Modification selon les enonciations d'un acte à publier



