



**Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :**

**Objet : Projet Albert 1<sup>er</sup> – lot n°1 (crèches et résidence pour étudiants) : bail à construction au profit de Sceaux Habitat**

Séance du 15 décembre 2016

Convocation du 9 décembre 2016

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille seize, le quinze décembre à 19 h 40, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le neuf 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, Mmes Roselyne Holuigue-Lerouge, Claire Vigneron, M. Jean-Pierre Riotton, Mmes Liza Magri, Pauline Schmidt, M. Othmane Khaoua, Mme Claire Beillard-Boudada, M. Timothé Lefebvre, Mme Catherine Arnould, M. Benjamin Lanier, Mme Sophie Ganne-Moison, M. Hachem Alaoui-Benhachem, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras, M. Christian Lancrenon

Etaient représentés :

M. Bruno Philippe par M. Philippe Laurent,  
Mme Sakina Bohu par Mme Sylvie Bléry-Touchet,  
Mme Catherine Lequeux par Jean-Louis Oheix,  
M. Thibault Hennion par Mme Pauline Schmidt,  
M. Jean-Jacques Campan par Mme Claude Debon

Etaient absents :

M. Thierry Legros,  
M. Xavier Tamby

Secrétaire de séance :

M. Timothé Lefebvre

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 15 décembre 2016**

**OBJET : Projet Albert 1<sup>er</sup> – lot n°1 (crèches et résidence pour étudiants) : bail à construction au profit de Sceaux Habitat**

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Patrice Pattée,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu ses délibérations du 29 juin 2006 et du 26 juin 2008 approuvant la prise en considération d'un projet d'aménagement dans le secteur Albert 1<sup>er</sup>, d'une part, et approuvant un périmètre d'études, d'autre part,

Vu ses délibérations du 15 novembre 2007 et du 30 septembre 2009 approuvant les objectifs devant être pris en considération dans l'élaboration du projet urbain du secteur Albert 1<sup>er</sup> et définissant les modalités de la concertation,

Vu ses délibérations du 11 février 2010 et du 5 mai 2014 redéfinissant les modalités de la concertation et la composition de la commission consultative du secteur de projet Albert 1<sup>er</sup>,

Vu sa délibération du 19 juin 2014 redéfinissant les objectifs du projet et les modalités de concertation et transférant temporairement la maîtrise d'ouvrage de la Ville à Sceaux Habitat, pour la réalisation de deux structures multi-accueil de petite enfance et l'aménagement des espaces publics,

Vu sa délibération du 17 décembre 2015 prenant acte du bilan de la concertation sur le secteur de projet Albert 1<sup>er</sup> et approuvant les orientations d'aménagement,

Considérant qu'il est prévu, sur le lot n°1 du secteur de projet Albert 1<sup>er</sup>, la réalisation au sein d'une même entité bâtie, d'un programme comprenant :

- deux structures multi-accueil de petite enfance en rez-de-chaussée, d'une superficie de 1 450 m<sup>2</sup> environ, dont la ville de Sceaux est maître d'ouvrage, laquelle a été transférée temporairement à Sceaux Habitat pour la cohérence de l'opération ;
- une résidence pour étudiants aux étages supérieurs, d'une superficie de 3 440 m<sup>2</sup> environ et dont Sceaux Habitat est maître d'ouvrage.

Vu sa délibération du 30 juin 2016 autorisant Sceaux Habitat à déposer le permis de construire pour la réalisation de l'opération du lot n°1 du secteur Albert 1<sup>er</sup> portant sur la création de deux structures multi-accueil de petite enfance et une résidence pour étudiants,

Vu sa délibération du 15 décembre 2016 procédant au déclassement du terrain constituant l'assiette foncière du projet et composé des parcelles Q n°30 p1, Q n°31 p2, Q n°32 p2, Q n°231 et Qn°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>, conformément au plan ci-annexé,

Considérant que, pour la réalisation du projet et la vie du futur bâtiment, il est prévu de procéder à une division en volume permettant d'identifier les volumes propres aux structures multi-accueil, les volumes propres à la résidence pour étudiants et les servitudes liant les volumes entre eux,

Considérant que la Ville, souhaitant conserver la maîtrise du foncier sur ce secteur, envisage de mettre à disposition les volumes de la résidence pour étudiants à Sceaux-Habitat, dans le cadre d'un bail à construction,

Vu les avis de France Domaines en date du 7 mai 2014 et 22 novembre 2016,

Considérant que Sceaux Habitat a établi le prix de revient de l'opération et son plan de financement sur la base de l'estimation de France Domaines du 7 mai 2014, en retenant le montant de la redevance capitalisée à 2 150 000 € hors droit, hors taxe et hors charge (HD/HT/HC), montant qui avait été validé par les parties,

Considérant que la nouvelle estimation de France Domaines en date du 22 novembre 2016 fait état d'une baisse du montant de la redevance à 1 797 238 €, consécutive à la baisse du taux d'épargne depuis deux ans, ces derniers étant depuis novembre 2016, à la hausse,

Considérant l'accord de 2014 entre la Ville et Sceaux Habitat, ce dernier ayant sollicité l'agrément auprès de l'Etat et les prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations sur la base d'une redevance capitalisée de 2 150 000 € HD/HC/HT,

Considérant donc que le bail à construction sera établi sur la base d'une redevance de 2 150 000 € HD/HT/HC,

Après en avoir délibéré, à la majorité (3 votes contre : M. Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras)

DECIDE

Article 1 : de 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.

Article 2 : de donner à bail à construction à Sceaux Habitat ou SEMA Sceaux 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 Qn°232 p2 et d'une partie du domaine public non cadastré et déclassé, 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 € HD/HT/HC (deux millions cent cinquante mille euros hors droit, hors taxe et hors charge) ;
- 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 Habitat et Environnement.

Article 3 : d'autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à la mise en œuvre du bail à construction.

Article 4 : la présente délibération sera transmise à la préfecture des Hauts-de-Seine.

Et ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme  
le maire

