

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 février 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Approbation de la vente d'un terrain sis rue des Mouilleboeufs et 11 avenue Jules Guesde

Rapporteur : Patrice Pattée

Situé à l'extrémité ouest de la commune, en limite des communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, le secteur des Quatre-Chemins constitue un élément significatif dans l'organisation urbaine de la Ville en tant qu'entrée de ville et pôle de centralité secondaire relié au centre de Sceaux par la rue Houdan, axe principal de la composition urbaine.

L'opération d'aménagement que la Ville a engagé sur le secteur des Quatre-Chemins a pour ambition de créer un quartier durable répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques d'un aménagement favorisant la mixité sociale et des fonctions urbaines, recherchant l'excellence écologique et l'innovation énergétique et architecturale.

Dans cette perspective, la Ville a établi des cahiers de prescriptions environnementales et urbaines, qui s'imposent aux futurs constructeurs. Afin de garantir le respect de ces prescriptions, la Ville demande aux opérateurs de s'engager dans le cadre de la vente des terrains.

Le lot n° 2, situé à l'angle de l'avenue Jules Guesde, de la rue des Mouilleboeufs et du sentier des Bouillons constitue le premier lot opérationnel du secteur des Quatre chemins.

La Ville, en partenariat avec l'EPF 92 et la SEMA Sceaux, autres propriétaires fonciers concernés, a donc lancé en janvier 2014 une consultation pour la sélection de l'opérateur qui réalisera un programme de logements familiaux en accession à la propriété.

A l'issue de la consultation, la société BPD MARIGNAN a été classée première pour la cohérence de son offre financière avec le programme envisagé et la qualité technique et architecturale de son projet. Le projet prévoit la réalisation de 85 logements en accession à la propriété.

Dans le cadre de la consultation, BPD MARIGNAN s'est engagé à respecter l'ensemble des prescriptions fixées par la Ville et notamment celles qui concernent le niveau de performances environnementales des bâtiments. La Ville exige l'obtention de labels de construction (EFFINERGIE + et H&E profil A), qui fera l'objet d'un contrôle. Dans l'hypothèse où ces labels ne seraient pas délivrés, le constructeur sera tenu de verser des pénalités financières dont le montant représente un pourcentage de l'offre foncière (2 à 4% du prix d'achat des terrains).

D'autre part, la Ville a demandé à BPD MARIGNAN de s'engager sur des délais de réalisation, notamment la livraison de l'immeuble sous un délai de 2 ans et demi à compter de l'obtention du permis de construire. Si le projet devait connaître du retard, sauf en cas de force majeure, l'opérateur serait soumis à des pénalités financières.

Afin de confirmer son offre, BPD a fait réaliser des études techniques préalables (études de sol et de pollution). Les analyses montrent que l'état sanitaire du sol est compatible avec la nature de l'opération mais que, du fait de la présence de sulfates et de fluorures, il sera nécessaire d'évacuer les terres vers une installation de stockage spécialisée.

Ces études confirment la faisabilité du projet. Il est donc proposé de retenir l'offre de BPD MARIGNAN pour un montant global de 13 350 000 € hors taxe, pour la construction de 6 100 m² de surface de plancher. A ce prix est assortie une clause d'intéressement intervenant à deux niveaux :

- un complément de prix si l'opérateur construit une surface plus importante que celle définie dans l'acte de vente ;
- un intéressement en cas d'amélioration du chiffre d'affaire initialement prévu.

Les trois propriétaires fonciers (EPF 92, SEMA Sceaux et Ville) prendront en charge le surcoût lié à la nature géochimique du sol, au coût réel hors taxe de la dépense, avec un plafond forfaitaire de 200 000 € H.T.. Il est proposé que cette somme soit répartie entre les vendeurs, séquestrée par le notaire en charge de la vente et libérée sur présentation des factures, à hauteur de la dépense réelle.

Les vendeurs ont convenu de répartir le prix au prorata des surfaces de terrains dont ils sont respectivement propriétaires.

Le prix de vente des terrains de la Ville à BPD MARIGNAN est donc de 6 235 176 € hors taxe. Ce prix est compatible avec l'avis des domaines du 25 septembre 2014 qui fait état d'une évaluation du bien à 6 163 000 €.

Il est précisé que la propriété vendue par la Ville est constituée des parcelles A n°25 et A n°27, sises respectivement rue des Mouilleboeufs et 11 avenue Jules Guesde, diminuées de l'emprise de terrain nécessaire à l'élargissement du sentier des Bouillons (cf. délibération du conseil municipal du 30/09/2014). La désignation du bien vendu est la suivante :

- lot A d'une superficie de 806 m², issu de la division de la parcelle A n° 25 sise rue des Mouilleboeufs
- lot A d'une superficie de 871 m², issu de la division de la parcelle A n° 27 sise 11 avenue Jules Guesde.

Ces parcelles, préalablement affectées au fonctionnement du marché biologique, sont désormais libres de toute occupation et ont fait l'objet d'une procédure de déclassement par délibération le 18 décembre 2014.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir décider la vente des parcelles qui en sont issues après leur division pour l'élargissement du sentier des Bouillons, d'une superficie totale de 1 677 m², au prix de 6 235 176 € H.T, à BPD MARIGNAN. Les conditions de la vente prévoient :

- le principe d'une clause d'intéressement, sur la surface construite et sur le chiffre d'affaire réalisé ;
- le respect de délais de réalisation et la définition de pénalités financières en cas de manquement ;
- le respect des prescriptions environnementales et la définition de pénalités financières en cas de manquement ;
- la prise en charge des surcoûts liés à l'évacuation des terres excavées en décharge spécialisée, au coût réel de la dépense hors taxe, dans la limite de 200 000 € H.T..