

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 décembre 2019

NOTE DE PRESENTATION

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

- bilan de la concertation sur la requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle ;
- modalités de partenariat avec le département des Hauts-de-Seine sur la requalification des espaces publics : convention de coordination de la maîtrise d'ouvrage, convention de groupement de commandes, convention de partenariat financier ;
- projet immobilier : autorisation de déposer le permis de construire ;
- désaffectation et déclassement anticipé du domaine public des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan ;
- vente des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan ;
- acquisition d'un parking public ;
- acquisitions et cessions foncières dans le cadre de l'aménagement des espaces publics du secteur de la place du général de Gaulle

Rapporteur : Patrice Pattée

Le site de la place du général de Gaulle, autant par la position stratégique qu'il occupe que par son manque d'urbanité, a été identifié par la Ville comme secteur à requalifier. Dès 2009, la Ville a engagé des actions pour maîtriser le devenir de cet espace à travers :

- la définition d'objectifs généraux, portant notamment sur un réaménagement des espaces publics permettant un meilleur partage par les usagers et la requalification du paysage urbain ;
- la volonté d'associer le public aux réflexions ;
- l'acquisition des immeubles indispensables à une recomposition de l'espace, notamment le château de l'Amiral, acquis auprès du département des Hauts-de-Seine en janvier 2017.

Cette acquisition essentielle a permis à la Ville d'engager en février 2017 une démarche de concertation large et soutenue, *Parlons ensemble du centre-ville*, dont l'objet est de permettre aux habitants, acteurs et usagers du centre-ville, de s'exprimer sur leur vision du centre-ville, leurs attentes quant à son avenir et leurs propositions. Au cours de 18 rencontres citoyennes réunissant plus de 1 000 personnes, la Ville a écouté et entendu ce que les participants avaient à dire et synthétisé ces échanges dans la charte sur l'avenir du centre-ville, votée à l'unanimité du conseil municipal lors de sa séance du 11 mai 2017.

Parallèlement, la Ville a proposé à la métropole du Grand Paris (MGP) de retenir le site de la place du général de Gaulle dans le cadre de l'appel à idées *Inventons la métropole du Grand Paris*. Ce dispositif, piloté par la MGP, a pour ambition de faire émerger des réflexions et des projets sur le territoire métropolitain, portés par des équipes pluridisciplinaires, dans un esprit à la fois d'innovation mais également de réalisme, l'objectif étant une réalisation à moyen terme des projets. Le site de la place du général de Gaulle a été intégré à l'appel à idées et trois équipes se sont portées candidates. Elles ont chacune reçu la charte sur le centre-ville, comme cahier des charges de leurs réflexions.

Le projet présenté par les sociétés Nacarat et Pitch a remporté l'adhésion pour la qualité de ses intentions urbaines et de son programme, avec notamment l'accueil de l'institut culinaire de France, une offre étoffée de commerces et un espace collaboratif de type coworking. La Ville a choisi de poursuivre le travail de concertation avec cette équipe, associant les habitants à toutes les phases de mise au point du projet, sur les thématiques du programme, de l'architecture et de l'insertion urbaine et de l'aménagement des espaces publics.

1. Bilan de la concertation sur la requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle

Le projet de requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle s'étend sur un périmètre comprenant des emprises relevant du domaine public du département des Hauts-de-Seine et de la ville de Sceaux. Les deux collectivités sont donc chacune maître d'ouvrage de la partie relevant de leur périmètre. L'espace considéré constituant néanmoins un tout indissociable tant fonctionnellement que dans la qualité d'aménagement attendue, le Département et la Ville ont établi les modalités de coordination et de partenariat nécessaires à la réalisation d'un projet d'ensemble (cf. point n°2).

La Ville, initiatrice du projet dès 2009, s'est engagée dans un processus de concertation ambitieux, auquel le Département s'est associé dans sa dernière étape. Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants et R.103-2 du code de l'Urbanisme, la Ville et le Département sont venus préciser, par décisions concordantes, les objectifs du projet de requalification des espaces publics et les modalités d'association du public.

Les objectifs poursuivis s'inscrivent dans la continuité des enjeux exprimés par le conseil municipal lors de sa séance du 16 décembre 2009, à savoir :

- accorder une place plus généreuse aux piétons et plus largement aux circulations douces ;
- apporter de la lisibilité à l'entrée du centre-ville ancien et le relier à l'axe Houdan ;
- développer de la convivialité et les lieux de rencontre sur l'espace public ;
- apporter de la qualité aux espaces publics.

Le public a été associé à toutes les étapes aux réflexions engagées sur le réaménagement des espaces publics, de la définition des enjeux à l'établissement des orientations programmatiques, à travers :

- des rencontres citoyennes, au 1^{er} semestre 2017, réunissant plus de 1 000 personnes et sur la base desquelles la charte sur l'avenir du centre-ville, a été élaborée ;
- 6 ateliers collaboratifs, organisés entre mai 2017 et juin 2019 ;
- 4 réunions publiques, d'avril 2017 à novembre 2018 ;
- la publication d'articles dans le Sceaux Mag, sur le site internet de la Ville et sur un site dédié à la démarche *Parlons ensemble du centre-ville*, pendant toute la démarche de concertation ;
- l'ouverture de la maison du projet, de mai à octobre 2018 au château de l'Amiral, dans le cadre de la préfiguration du projet puis d'avril à juillet 2019, au rez-de-chaussée de l'immeuble du 3 rue du Four. Un animateur dédié était présent pour présenter le projet et répondre aux questions du public, qui avait également à sa disposition une exposition, des supports vidéo, de la documentation. Un cahier permettait également l'expression libre ;
- la diffusion de brochures et de publications ;
- la mise à disposition du public d'un dossier présentant la démarche et son résultat, ainsi qu'un projet de programme, du 12 au 30 novembre 2019. Un registre était également ouvert.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver le bilan de la démarche de concertation joint à la présente note,

2. Modalités de partenariat avec le département des Hauts-de-Seine : convention de coordination de la maîtrise d’ouvrage, convention de groupement de commandes, convention de partenariat financier

Comme évoqué précédemment, du fait de l’imbrication des domaines publics du Département et de la Ville et de la nécessité de concevoir un espace public global et cohérent, le Département et la Ville ont décidé de travailler en partenariat. Les modalités de ce partenariat sont définies à travers trois conventions, annexées au présent dossier :

- une convention de coordination de la maîtrise d’ouvrage : à travers cette convention, les deux collectivités affirment leur qualité de maître d’ouvrage sur les périmètres les concernant et définissent l’organisation et la coordination de chacune des maîtrises d’ouvrage. Cette convention permet notamment de :
 - o définir le périmètre et les limites d’intervention de chaque maître d’ouvrage ;
 - o préciser les procédures administratives, foncières et techniques à engager et le rôle de chaque maître d’ouvrage ;
 - o décider de constituer un groupement de commandes, pour la sélection des attributaires des marchés publics de maîtrise d’œuvre et éventuellement des autres marchés nécessaires à la réalisation du projet. La Ville assurera le rôle de coordonnateur du groupement de commandes ;
 - o définir les modalités de gouvernance et de pilotage.
- une convention de groupement de commandes : comme évoqué précédemment, le Département et la Ville ont décidé de mettre en place un groupement de commandes pour sélectionner les attributaires des marchés publics, notamment celui de maîtrise d’œuvre. La convention a pour objet de définir les modalités de constitution, d’organisation et de fonctionnement du groupement de commandes. Elle permet notamment de :
 - o identifier le coordonnateur du groupement, la Ville, ses missions et obligations ;
 - o définir les obligations des membres du groupement ;
 - o décider des instances d’attribution des marchés. Conformément au code des marchés publics, le marché de maîtrise d’œuvre sera attribué par une commission d’appel d’offres (CAO) constituée pour le groupement de commandes. Il est donc nécessaire de nommer le membre de cette CAO issu de la CAO municipale, parmi ses membres ayant voix délibérative. Les autres marchés seront attribués soit par la CAO du coordonnateur pour les marchés passés en procédure formalisée, soit par les acheteurs publics du groupement, pour les marchés passés en procédure adaptée.
- une convention de partenariat financier : le coût du projet est évalué à 4,9 millions d’euros hors taxe – le détail de ce coût figure à l’article 3 de la convention. Au regard des emprises à aménager, le coût réparti par domanialité s’établit comme suit :
 - o emprises départementales : 2 900 000 € HT ;
 - o emprises municipales : 1 700 000 € HT ;
 - o dévoiement des réseaux : 300 000 € HT.

Les dévoiements des réseaux étant nécessaires à l’opération immobilière, la Ville en assumera la charge financière. D’autre part, au regard de la situation stratégique du projet en centre-ville et du traitement qualitatif attendu, la Ville prendra en charge financièrement la plus-value qualitative des aménagements sur le domaine public départemental. Cette plus-value est évaluée à 530 000 € HT hors provisions et frais d’installation de chantier. La part totale de la Ville est ainsi estimée à 2 530 000 € HT et celle du Département à 2 370 000 € HT (provisions et frais d’installation de chantier inclus).

La convention de partenariat financier a ainsi pour objet de fixer les modalités de la participation financière de la Ville aux aménagements de requalification des espaces publics réalisés sur le domaine départemental.

La convention permet notamment de :

- déterminer les travaux à réaliser, leur maîtrise d'ouvrage et leur financement, notamment la participation de la Ville auprès du Département ;
- définir les modalités de versement.

Le Conseil départemental a été invité à délibérer sur ces sujets de façon concordante, lors de sa séance du 13 décembre 2019. L'appel d'offres pour retenir une équipe de conception des espaces publics de la place du général de Gaulle pourra être lancé au 1^{er} trimestre 2020 en vue d'une désignation dans le courant de l'année.

3. Le projet immobilier : autorisation de déposer le permis de construire

Si les dernières étapes de la concertation ont eu pour objet central de préciser le projet de requalification des espaces publics, elles ont été également l'occasion d'approfondir l'image architecturale du projet, en dialogue avec les habitants et avec en perspective, la charte sur l'avenir du centre-ville de mai 2017. L'écriture architecturale a ainsi été profondément modifiée à travers :

- un séquençement affirmé du bâti, à l'image du centre-ancien de Sceaux, se traduisant par une variation des matériaux, des coloris, des hauteurs bâties ;
- la mise en valeur des rez-de-chaussée commerciaux : le projet permettra à chaque futur commerçant de s'approprier les devantures et de singulariser sa boutique, dans le respect d'une charte qui sera garante de la cohérence d'ensemble ;
- un traitement des toitures privilégiant les toitures à pente ;
- des variations dans les hauteurs des bâtiments qui se déclineraient du R+1 au R+3+combles, assurant ainsi une transition réussie avec la rue piétonne, la rue du Four et la place de la Poste.

Le projet architectural remanié a été présenté à la maison du projet au printemps dernier, sous la forme d'une maquette numérique interactive. Il est désormais suffisamment abouti sur le plan technique, juridique et financier, pour permettre l'entrée en phase opérationnelle des îlots Voltaire et Houdan.

Pour autant, un certain nombre d'ajustements sont encore à l'étude, concernant notamment la résidence pour étudiants. Ils pourront être pris en compte dans le dossier de demande de permis de construire qui sera déposé.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de désigner, comme opérateur du projet, le groupement constitué des sociétés Nacarat et Pitch (qui se substitueront une société commune pour mener l'opération), d'autoriser celles-ci ou leur substitué, à déposer les demandes d'autorisations administratives (notamment le permis de construire) et d'approuver la vente des emprises foncières appartenant à la Ville, nécessaires à la mise en œuvre du projet.

4. Désaffectation et déclassement des emprises nécessaires au projet

L'ensemble immobilier s'implantera sur un ensemble de parcelles ci-après désignées et repérées sur le plan de géomètre annexé à la présente note :

Ilot n°1 - Voltaire,

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles	
K n°301p	92 m ²	Copropriété du 73 rue Houdan, entre : - la ville de Sceaux : lots 101, 102, 104, 105, 107, 109, 110, 112, 113, 114 - la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat : lots 103, 106, 108, 111	Bâti, copropriété, hors domaine public Chaque copropriétaire vendra ses lots à l'opérateur. A l'achèvement des travaux, une partie de l'emprise de la copropriété (actuellement de 107 m ²) d'une surface de 15 m ² , sera rétrocédée au Département, pour intégrer le domaine public de la rue Houdan.	
K n°302	43 m ²	Ville de Sceaux	Bâti – immeuble 3 rue du Four, hors domaine public	
K n°81	181 m ²		Bâti – immeuble 71 rue Houdan, hors domaine public	
K n°258	136 m ²		Domaine public, parking	
K n°241	157 m ²			
DP – lot 1e	22 m ²			
K n°83p	157 m ²			
K n°88	17 m ²			
K n°75p	90 m ²			
K n°77	36 m ²			
DP – lot 1g1	185 m ²			
DP – lot 1c	2 m ²			Domaine public, rue du Four
K n°264	2 103 m ²			Domaine public, parking/jardin de Gaulle
K n°240p	165 m ²	EPFIF	Domaine public, bâti – immeuble 1 rue du Four	
DP – lot 1a	88 m ²	Département des Hauts-de-Seine	Domaine public, rue Houdan	
DP – lot 1g2	20 m ²		Domaine public, rue Voltaire	
Total	3 494 m²			

Ilot n°3 - Houdan

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles
K n°106	121 m ²	Ville de Sceaux	Domaine public, espace vert
DP – lot 3a1	148 m ²	Ville de Sceaux	Domaine public, espace vert
DP – lot 3a2	10 m ²	Département des Hauts-de-Seine	Domaine public, rue Voltaire
Total	279 m²		

Les parcelles désignées ci-après appartiennent actuellement au domaine public de la commune pour constituer :

- le parking de Gaulle : il s'agit d'un parking de surface comprenant 90 places de stationnement payantes. Le projet prévoit sa reconstitution et son extension, en sous-sol de l'ensemble immobilier, pour 150 places minimum ;

- un espace vert aménagé pour accueillir le monument en mémoire au général de Gaulle. Celui-ci sera déplacé dans le cadre du projet de requalification des espaces publics ;
- une petite partie de la rue du Four, dont le gabarit est très marginalement modifié :
 - o légère avancée (30 cm environ) des façades au droit de la place de la Poste ;
 - o élargissement (1 m en moyenne) de la rue dans sa section la plus étroite, au droit des n°1 et 4, si bien que la rue, dont la vocation piétonne a été affirmée dans le cadre de la concertation, disposera d'une largeur de 4 m environ au point le plus défavorable et de 6 m en moyenne, suffisante au passage des riverains, des véhicules de collecte des déchets et des véhicules de secours.
- l'espace vert situé à l'entrée de la rue piétonne, lequel ne présente pas de qualités intrinsèques et d'usages définis.

Le projet de la place du général de Gaulle constitue une opération stratégique pour le centre-ville de Sceaux et plus largement pour le territoire local, à travers :

- un réaménagement complet des espaces publics, avec 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 ;
- la création d'une dizaine de boutiques venant renforcer et dynamiser le tissu commercial du centre-ville ;
- l'accueil d'activités (espace collaboratif, activités de restauration...) permettant de répondre aux attentes fortes des Scéens en matière de convivialité ;
- 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 ;
- 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 ;
- le renforcement de l'offre de stationnement en centre-ville.

Les bénéfices que présente ce projet au regard de l'intérêt public sont supérieurs aux services rendus aujourd'hui par les emprises dont la désaffectation et le déclassement sont envisagés. Il s'agit en effet d'anciens délaissés résultant soit d'opérations d'élargissement de voirie, soit d'opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ces opérations, réalisées dans la première moitié du XXe siècle, ont profondément marqué le tissu urbain, laissant apparentes les traces des anciens bâtiments démolis ou des arrière-cours. La puissance publique réfléchit de longue date au réaménagement de ce secteur et faute de projet abouti, un parking de surface et des espaces verts ont été aménagés, sans cohérence d'ensemble. Les services rendus par ces espaces seront chacun reconstitués dans le projet à travers :

- la création d'un nouveau parking public, en sous-sol de l'ensemble immobilier, avec une capacité étendue à 150 places minimum ;
- le repositionnement du monument à la mémoire du général de Gaulle dans le projet, préférentiellement au niveau de la future place de l'Amiral ;
- la requalification des espaces publics, en faveur du piéton.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de procéder au déclassement des emprises nécessaires à la réalisation du projet bâti. Selon le principe de continuité du domaine public, l'emprise du futur mail Houdan, qui constitue aujourd'hui du domaine public (parking de Gaulle) une fois aménagé, relèvera toujours du domaine public, n'est pas déclassée. Les emprises du mail Houdan (et ponctuellement de la rue du Four, au débouché du mail) se trouvent en superposition avec l'infrastructure de l'ensemble immobilier (parkings notamment). Il est donc procédé à une division volumétrique pour chacune des parcelles sur lesquelles le mail Houdan sera implanté, de manière à identifier :

- un volume de surface – le mail futur Houdan, demeurant au domaine public ;
- un volume à déclasser, qui comprendra le bâti.

Le même principe n'est pas appliqué aux volumes qui accueilleront le futur parking public, celui-ci se trouvant en sous-sol. En effet, il a été jugé que le tréfonds d'un espace de surface relevant du domaine public, ne dépend pas par principe lui-même du domaine public. Et ici, les volumes destinés à accueillir le futur parc de stationnement n'ont jamais eux-mêmes relevé du domaine public au titre des critères posés par l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et ne sont que l'accessoire de la dépendance du domaine public de surface. Dès lors, ils ne relèvent pas en l'état du domaine public et le principe de continuité du domaine public ne trouve pas à s'appliquer.

La désignation des immeubles à déclasser est la suivante, conformément aux projets de division et de volumétrie ci-annexés :

Ilot n°1 - Voltaire

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles à déclasser
DP – lot 1 c	2 m ²	Ville de Sceaux	terrain en plein sol
K n°258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77, 81, 302 et lots issus du domaine public DP – lots 1e, 1g1	3 127 m ²	Ville de Sceaux	volume n°100, futures constructions Il est précisé que le volume n°100 comprend également des immeubles relevant du domaine privé de la Ville (73 rue Houdan et 3 rue du Four)

Ilot n°3 - Houdan

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

Les immeubles dont le déclassement est envisagé sont actuellement affectés au stationnement des véhicules, aux espaces verts et de façon anecdotique, à la circulation des piétons rue du Four, pour une bande de 30 cm environ de profondeur, au droit de la place de la Poste. Leur sortie du domaine public ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation, y compris rue du Four, au regard des très faibles emprises concernées et du maintien des fonctions de desserte ou de circulation assurées par cette voie. En conséquence, en application des dispositions de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, une enquête publique préalable au déclassement n'est pas requise.

L'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que :
« Le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. »

Il est donc proposé de décider de la désaffectation de ces immeubles et de prononcer leur déclassement du domaine public par anticipation. La complexité de l'opération nécessite de les maintenir à l'usage direct du public, le temps que les conditions de réalisation du projet soit réunies. La désaffectation, qui dépend de la réalisation d'une opération de construction et de réaménagement

devra prendre effet dans un délai maximal de 6 ans à compter du déclassement. Conformément au code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement des immeubles peut être dès maintenant prononcé. Il est précisé que la Ville n'entend pas procéder à la vente de ces immeubles tant qu'ils seront affectés à l'usage du public et que la promesse de vente à établir avec le groupement de promoteurs comportera à cet effet une condition préalable de régularisation des ventes promises, portant sur la désaffectation effective des emprises déclassées.

5. Vente des terrains et volumes destinés au projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan

La Ville a engagé une négociation avec le groupement constitué des sociétés Nacarat et Pitch pour la vente des terrains et des volumes nécessaires au projet immobilier. Au terme de cette négociation, le Groupement a adressé une proposition financière globale, portant sur l'ensemble des emprises du projet. Le montant total de charge foncière proposée est de 8 035 000 € hors taxe.

Ce prix a été défini au regard de la constructibilité globale sur les îlots Houdan et Voltaire, évaluée à 7 990 m² SDP, comprenant la construction de :

- une dizaine de boutiques ;
- un espace collaboratif ;
- une cinquantaine de logements équipés de parkings privés ;
- une centaine de logements pour étudiants ;
- un parking public de 150 places de stationnement minimum.

Ce montant est réparti entre les propriétaires comme suit :

Propriétaire	Désignation des immeubles	Montant HT	Observation
SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat	Copropriété du 73 rue Houdan (K n°301) : lots 103, 106, 108, 111	238 000 €	Compatible avec l'estimation de France Domaines
Etablissement public foncier d'Ile- de-France	Immeuble du 1 rue du Four K n°240 p1 – volumes n°11	1 650 000 €	Prix de revient de l'immeuble : coût d'acquisition + frais + portage – conformément à la convention d'intervention foncière Ville/EPFIF
Département des Hauts-de-Seine	DP – lot 1a - volume n°1 DP – lot 1g2 et DP – lot 3a2, terrains en plein sol	272 000 €	Compatible avec l'estimation de France Domaines Délibérations à l'ordre du jour de la réunion du Conseil départemental du 13 décembre 2019
Ville de Sceaux	Copropriété du 73 rue Houdan (K n°301) : lots 101, 102, 104, 105, 107, 109, 110, 112, 113, 114 Volume n°100 à constituer sur les parcelles K n°258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77, 81, 302 et les lots issus du domaine public DP – lots 1e, 1g1 Terrain en plein sol constitué du lot 1c (îlot Voltaire) et de la parcelle K n°106 et du lot issu du domaine public DP – lot 3 a1 (îlot Houdan)	5 875 000 €	Compatible avec l'estimation de France Domaines
Total		8 035 000 €	

Pour les immeubles propriétés de la Ville, le montant de charge foncière se porte donc à 5 875 000 € hors taxes, hors droits et hors charges. Celui-ci est conforme avec l'estimation réalisée par France Domaines en date du 17 septembre 2019, ci-jointe, fixant à 5 875 000 € la valeur des immeubles communaux.

Pour l'établissement de la promesse, ce prix est réparti par îlot, selon le programme de chaque îlot et les charges foncières proposées par le Groupement et confirmées par France Domaines :

- immeubles de l'îlot 1 : 5 170 000 € hors taxe, hors droit et hors charge, correspondant à 88% du prix global ;
- immeubles de l'îlot 3 : 705 000 € hors taxe, hors droit et hors charges, correspondant à 12% du prix global.

Ce prix est assorti de :

- une clause de complément de prix à valoir si l'opérateur 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 coworking : 132 €/m² SDP.

Le complément de prix sera réparti entre la Ville et le Département, à hauteur de 97% au bénéfice de la Ville.

- 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 ce montant.

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

Le Groupement s'engage par ailleurs sur la réalisation d'un projet conforme à sa proposition, avec des objectifs en matière de performance environnementale. Cette proposition résulte de l'initiative du Groupement : c'est lui seul qui l'a conçue et façonnée. Le Groupement s'engage également sur le calendrier de réalisation et sur le maintien de la programmation qu'il a proposé dans son offre. Il est précisé que le projet qui sera réalisé par le Groupement sur les emprises cédées ne répond pas, à titre principal, à un besoin de la Ville en matière de travaux ou de service.

L'offre du Groupement porte toutefois sur la construction d'un parc de stationnement de 150 places, livré brut à la ville de Sceaux dans le cadre d'une vente (valant marché de travaux) à consentir à cette dernière en application de l'article R.2122-3 du code de la Commande publique, au prix de 2 700 000 € HT, TVA au taux normal en sus. Cette acquisition est développée au paragraphe suivant.

La réalisation de la vente est conditionnée à la réalisation d'une condition préalable de désaffectation effective des immeubles dont le déclassement anticipé est proposé (cf. point 4). Si, une fois l'ensemble des conditions suspensives à la vente (cf. ci-dessous) levées, la désaffectation n'était pas effectivement mise en œuvre, le Groupement pourrait demander la réparation de son préjudice auprès de la Ville, dans limite des frais d'études qu'il a payés pour la réalisation du projet, à compter de la signature de la promesse de vente et qu'il transmettra à la Ville.

Enfin, la proposition du Groupement comprend, outre la condition préalable afférente à la désaffectation effective des immeubles municipaux déclassés par anticipation, compris dans l'objet de la vente, un ensemble de conditions suspensives :

- 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.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir décider de la vente aux conditions ci-dessus définies.

6. Acquisition d'un parking public

Le projet comporte un parking public au sous-sol de l'ensemble immobilier. Il comportera au minimum 150 places de stationnement réparties en 2 poches de stationnement aux niveaux -1 et -2. L'accès véhicule s'effectuera par l'avenue Voltaire, à proximité de l'accès actuel du parking de surface. Les piétons pourront y accéder par la rue Voltaire, à proximité de l'accès véhicule et par le futur mail piéton Houdan.

Ainsi qu'il a été précisé au paragraphe précédent, la vente des immeubles municipaux au groupement de promoteurs comprend une clause par laquelle vendeur et acquéreur s'engagent respectivement, pour l'un à construire et à vendre, pour l'autre à acheter un parking de 150 places minimum.

La réalisation par un opérateur privé de cet ouvrage destiné à devenir intégralement la propriété de la Ville, réalisé pour son compte et pour ses besoins propres, peut être considérée comme entrant dans le champ d'application de la commande publique.

En application des dispositions de l'article R.2122-3 du code de la commande publique, la Ville peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux [...] ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour des raisons [...] techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire. Le recours à un opérateur déterminé [...] n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

Dans le cas présent, la mise à disposition du parking répond aux critères définis par le code de la Commande publique :

- le parking public ne représente qu'une part minoritaire de l'ensemble immobilier à construire, soit 30% environ des surfaces construites ;
- le parking est indissociable de l'ensemble immobilier à construire, pour constituer une partie de son infrastructure (également composée du parking des logements et des installations techniques des bâtiments) ;
- il ne peut donc être réalisé par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire, étant précisé que ce dernier a été désigné au terme d'une consultation ouverte d'opérateurs, dans le cadre de l'appel à projets *Inventons la métropole du Grand Paris* ;
- la reconstitution du parking de Gaulle doit pouvoir être réalisée à proximité immédiate du centre-ville piétonnier. En l'absence de terrain disponible dans ce secteur pour relocaliser le parking, sa reconstitution en sous-sol de l'ensemble immobilier apparaît comme la seule solution raisonnable et faisable d'un point de vue technique et économique et dans des délais maîtrisés. Il n'existe aucune solution de remplacement et l'absence de concurrence résulte de la rareté du foncier disponible et non d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

La Ville peut ainsi acquérir ce parking auprès du Groupement, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une publicité ou une mise en concurrence auprès d'autres opérateurs. L'acquisition du parking constituera un contrat mixte portant :

- d'une part sur la réalisation de travaux – la construction du parking ;
- d'autre part, sur l'acquisition du volume contenant les places de stationnement construites.

Dans le cadre de son offre, le Groupement propose la réalisation et la cession du parking public au prix de 2 700 000 € HT, soit 18 000 € HT/place. Ce prix est conforme à l'estimation de France Domaines en date du 17 septembre 2019, estimant la valeur du bien à 2 700 000 € HT.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'acquisition du/des volumes dépendant du futur ensemble immobilier et au sein duquel s'inscrira le parc public de stationnement de 150 places minimum. Cette acquisition sera soumise au régime des marchés publics de travaux et comprendra, à la charge de la société vendeuse, l'obligation de réaliser les ouvrages devant composer le dit parc de stationnement. Le tout pour un prix 2 700 000 € HT, TVA en sus, stipulé payable en totalité à la date d'achèvement et de livraison dudit parc de stationnement. Le conseil est également invité à autoriser M. le Maire à signer le marché de travaux pour la construction du même parc public de stationnement.

7. Acquisitions et cessions foncières dans le cadre de l'aménagement des espaces publics du secteur de la place du général de Gaulle

Il est nécessaire de procéder à des ajustements fonciers liés d'une part à l'aménagement du mail Houdan et d'autre part, à une mise en cohérence du foncier entre la Commune et le Département.

En ce qui concerne le mail Houdan, son emprise future s'étend sur des propriétés du Département et de l'EPFIF. Le mail se situant en surface de l'ensemble immobilier et en superposition avec son sous-sol, il a fait l'objet d'une division en volume. La Ville, future gestionnaire du mail au titre de ses espaces publics :

- conserve dans son domaine les volumes implantés sur des emprises foncières lui appartenant (volume n°101 à constituer sur l'ensemble des parcelles K n°258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77, 81, 302 et les lots issus du domaine public DP – lots 1e, 1g1) ;
- envisage d'acquérir auprès de l'EPFIF (K n°240p1 – volumes n°12 et 13) et du Département (DP – lot 1a – volume 2), les autres volumes constituant le mail Houdan. Ces acquisitions seront réalisées d'une part dans le cadre de la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'EPFIF, d'autre part dans le cadre d'un transfert de charge du Département à la

Ville. Pour ces raisons, elles seront réalisées à l'euro symbolique, conformément à l'avis de France Domaines en date du 17 septembre 2019 ;

- envisage d'acquérir auprès de l'EPFIF (K n°240p2 (lot 1d)), une bande de terrain de 6 m² environ, qui résultera de la démolition de l'immeuble du 1 rue du Four, pour l'élargissement de la rue du Four. De même, l'acquisition sera réalisée à l'euro symbolique, conformément à l'avis de France Domaines en date du 17 septembre 2019.

Sur la rue Voltaire, il est nécessaire de procéder à une mise en cohérence du foncier entre la Commune et le Département. La Ville est en effet propriétaire de la parcelle K n°83, dont la portion *Est* constitue en réalité une partie du trottoir de la rue Voltaire. Il est donc nécessaire de régulariser cette situation, en prenant en compte le projet immobilier, qui modifie les limites entre le domaine public et le domaine privé au droit de la rue Voltaire, pour environ 30 à 40 cm de largeur. Il est donc proposé de céder au Département une partie de la parcelle K n°83, comprenant 2 lots :

- K n°83p – lot 1i, surface = 4 m² ;
- K n°83p – lot 1h, surface = 1 m².

Cette cession s'accompagnant également d'un transfert de charge, elle est proposée à l'euro symbolique, conformément à l'avis de France Domaines en date du 17 septembre 2019.

Il est proposé au conseil municipal de décider ces acquisitions et cessions foncières.

Le calendrier prévisionnel du projet d'ensemble

Requalification des espaces publics :

- procédure d'appel d'offres pour la désignation de la maîtrise d'œuvre : 1^{er} semestre 2020
- études de maîtrise d'œuvre : 2020/2021
- procédure d'appel d'offres pour la désignation des entreprises de travaux : 2021/2022
- travaux provisoires et dévoiement réseaux, permettant la désaffectation et le déclassement de l'ensemble des emprises publiques : 2022
- travaux de finition : à la livraison des bâtiments, 2021 pour le parvis Amiral et 2024 pour les autres espaces publics.

Institut culinaire de France, îlot Amiral :

- signature du bail à construction : début 2020
- chantier : 2020/2021
- livraison : fin 2021.

Opération immobilière des îlots Voltaire et Houdan :

- signature de la promesse de vente : 1^{er} trimestre 2020
- permis de construire – dépôt et instruction : 2^e semestre 2020
- études techniques permettant de lever les sujets techniques et l'archéologie préventive : 2020-2021
- désaffectation et déclassement de l'ensemble des emprises publiques (Département, EPFIF, Ville) : 2022
- réitération de la vente : fin 2022
- chantiers de construction des immeubles : 2023/2024
- livraison : 2024 (mais le parking public pourra être opérationnel plus tôt).

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **prendre acte du bilan de la concertation** menée sur le projet de requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle ;
- **autoriser le maire à signer l'ensemble des conventions nécessaires à la coordination entre le département des Hauts-de-Seine et la Ville** pour la requalification des espaces publics de la place du général de Gaulle, à savoir la convention de coordination de la maîtrise d'ouvrage, la convention de groupement de commandes et la convention de partenariat ;
- **élire, dans le cadre de la constitution de la commission d'appel d'offres du groupement de commandes, un représentant parmi les membres ayant voix délibérative de la commission d'appel d'offres communale, ainsi que son suppléant dans ces mêmes conditions,**
- **décider d'autoriser la société Nacarat, la société Pitch ou toute autre société en cours de constitution par ces dernières à déposer les autorisations administratives d'urbanisme** nécessaires à la réalisation des projets sur les îlots Voltaire et Houdan
- **décider de la désaffectation et prononcer le déclassement** par anticipation des immeubles ci-après désignés. La désaffectation effective devra prendre effet au plus tard dans un délai maximum de 6 ans à compter de la présente délibération.

Ilot n°1 - Voltaire

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles à déclasser
DP – lot 1 c	2 m ²	Ville de Sceaux	Terrain en plein sol
K n°258, 241, 264, 83p, 88, 75p, 77, 81, 302 et lots issus du domaine public DP – lots 1e, 1g1	3 127 m ²	Ville de Sceaux	volume n°100, futures constructions Il est précisé que le volume n°100 comprend également des immeubles relevant du domaine privé de la Ville (73 rue Houdan et 3 rue du Four)

Ilot n°3 - Houdan

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

- **décider de la vente des immeubles** ci-après désignés à la société Nacarat, la société Pitch ou à toute autre société en cours de constitution par ces dernières pour réaliser le projet, moyennant le prix global de 5 875 000 euros hors taxes, hors droits et hors charges, stipulé payable comptant, conformément à l'avis de France Domaines en date du 17 septembre 2019.

Ilot n°1 – Voltaire, au prix de 5 170 000 € hors tæ (soit 88% du prix global), hors droit et hors charges, 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, au prix de 705 000 € (soit 12% du prix global), hors droit et hors charges, 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

La vente comprend les conditions suivantes :

Clauses de complément de prix et d’intéressement

- 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 coworking : 132 €/m² SDP.
 Le complément de prix sera reversé à la Ville pour 97% de son montant
- 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 ce montant.

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

Clauses de garantie du projet : l’acquéreur s’engage à :

- produire une garantie financière d’achèvement du projet
- respecter un niveau de performance environnementale. A défaut il se verra appliquer des pénalités ;
- respecter un calendrier de réalisation du projet. A défaut, il se verra appliquer des pénalités ;
- maintenir la programmation ;
- réaliser un parc de stationnement public et le céder à la Ville.

Condition préalable à la régularisation des ventes : constat de la désaffectation effective des emprises déclassées. En cas d’absence de désaffectation effective, l’ensemble des conditions suspensives ayant été levées, le Groupement pourra demander à la Ville réparation de son préjudice, dans la limite des frais d’études qu’il a payés pour la réalisation du projet, à compter de la signature de la promesse de vente, sous réserve de produire ces études auprès de la Ville.

Conditions suspensives à la vente : les principales conditions suspensives sont les 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 appartement 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.
-
- **décider l'acquisition du ou des volumes dépendant de l'ensemble immobilier à construire et au sein duquel ou desquels s'inscrira le parc public de stationnement de 150 places minimum** auprès de la société Nacarat, la société Pitch ou toute autre société en cours de constitution par ces dernières. Cette acquisition sera soumise au régime des marchés de travaux et comprendra, à la charge du vendeur, l'obligation de réaliser les ouvrages devant composer ledit parc de stationnement, livré brut. Le tout moyennant le prix de 2 700 000 € HT, TVA en sus, stipulé payable en totalité à la date d'achèvement et de livraisons dudit parc de stationnement.
- L'ensemble immobilier à construire, dont dépendra ce parc de stationnement, sera délimité par la rue Houdan, la rue Voltaire et la rue du Four et sera constitué de l'ensemble des parcelles suivantes : K n°301p, K n°302, K n°81, K n°258, K n°241, DP – lot 1c, K n°240p, DP – lot 1e, K n°264, K n°83p, K n°88, K n°75 p, K n°77, DP – lot 1g1, DP – lot 1g2, DP – lot 1a, pour une surface de 3 498 m² environ.
- **autoriser le maire à signer** la promesse de vente portant sur ledit parc de stationnement, l'acte authentique de vente susceptible d'en résulter, le marché de travaux pour sa construction ainsi que tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de ladite vente.

- **décider de réaliser les acquisitions et cessions des immeubles suivants pour les incorporer au domaine public communal, une fois aménagés :**
 - acquisition auprès de l'EPFIF du lot 1d (défini également K n°240 p2) à détacher de la parcelle K n°240, pour une surface de 6 m² et des volumes n°12 et 13 localisés sur la parcelle K n°240 p1, située 1 rue du Four et d'une surface de 165 m², à l'euro symbolique ;
 - acquisition auprès du Département du volume n°2 localisé sur la parcelle DP – lot 1a, située rue Houdan et d'une surface de 88 m², à l'euro symbolique ;
 - cession au Département des lots 1h et 1i, à détacher de la parcelle K n°83 située rue Voltaire, d'une surface respectivement de 4 et 1 m², à l'euro symbolique.