



Delille

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :

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

- **modification des conditions de la vente des immeubles destinés à la réalisation des projets immobiliers des îlots Voltaire et Houdan**

Séance du 16 décembre 2021

Convocation du 10 décembre 2021

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille vingt et un, le seize décembre à 19 h 39, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le dix 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 Florence Presson, M. Francis Brunelle, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Patrice Pattée, Mmes Monique Pourcelot, Roselyne Holuigue-Lerouge, M. Jean-Pierre Riotton, Mme Annie Bach, M. Frédéric Guermann, Mme Axelle Poullier, M. Numa Isnard, Mmes Claire Vigneron, Catherine Palpant, M. Jean-Christophe Dessanges, Mme Christiane Gautier, M. Xavier Tamby, Mme Maud Bonté, MM. Fabrice Bernard, Philippe Szykowski, Mme Liliane Wietzerbin

Etaient représentés :

M. Christian Lancrenon par M. Philippe Laurent,
Mme Sabine Ngo Mahob par M. Frédéric Guermann,
M. Théophile Touny par M. Numa Isnard,
Mme Sakina Bohu par Mme Chantal Brault,
M. Emmanuel Goujon par Mme Florence Presson,
Mme Corinne Deleuze par Mme Annie Bach,
M. Konstantin Schallmoser par M. Patrice Pattée,
Mme Nadine Lacroix par Mme Monique Pourcelot

Secrétaire de séance :

Mme Catherine Palpant

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 16 décembre 2021

OBJET : Secteur de projet de la place du général de Gaulle : évolutions du projet
- modification des conditions de la vente des immeubles destinés à la réalisation des projets immobiliers des îlots Voltaire et Houdan

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Philippe Laurent,

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,

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 sa délibération du 19 décembre 2019 décidant de la vente des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet,

Vu la promesse de vente signée le 8 juillet 2020 entre la ville de Sceaux et les sociétés Nacarat et Pitch Promotion SNC (nouvellement dénommée Pitch Immo),

Considérant que la concertation engagée sur le projet depuis 2017 a permis de faire émerger les réserves suivantes :

- la volumétrie du projet, en partie sud de l'îlot Voltaire ;
- l'aspect très minéral du projet ;
- l'insertion architecturale du projet et le lien à faire entre un centre-ville villageois et des architectures plus hétéroclites aux abords de la place du général de Gaulle ;
- la pertinence d'une résidence pour étudiants.

Considérant qu'au regard des réserves exprimées par le public, le projet a fait l'objet d'évolution tenant à :

- sa volumétrie et sa densité, revues à la baisse,
- la présence bien plus affirmée du végétal dans le projet,
- une écriture architecturale renouvelée,
- la modification du programme,
- une ambition environnementale renforcée,
- l'élargissement ponctuel du mail Houdan, côté rue du Four.

Considérant que les évolutions du projet ont pour conséquence de faire évoluer les conditions de réalisation de la vente et qu'il convient donc de procéder à un avenant à la promesse de vente, prenant en compte la modification :

- de la désignation des immeubles dépendant de l'îlot Voltaire, à céder,
- de la consistance du programme de construction projeté sur l'îlot Voltaire,

- du prix,
- des clauses de complément de prix et d'intéressement,
- des objectifs environnementaux,
- de la condition préalable à la régularisation de la vente.

Vu l'offre globale des sociétés Nacarat et Pitch Immo,

Vu l'estimation de France Domaines en date du 1^{er} décembre 2021,

Vu sa nouvelle délibération du 16 décembre 2021 modifiant la consistance des immeubles à désaffecter et prononçant leur déclassement par anticipation,

Vu le projet de plans de division permettant d'identifier les immeubles dont la cession est proposée,

Vu le projet d'état descriptif de division établi par le cabinet Gexpertise Conseil en décembre 2021, référencé M21/002652 Lieu : LI/0022215/Indice E, définissant les modifications apportées au volume cent (100) et la nouvelle consistance de celui-ci,

Après en avoir délibéré, à la majorité (5 votes contre : M. Jean-Christophe Dessanges, Mmes Christiane Gautier, Maud Bonté, MM. Fabrice Bernard, Xavier Tamby ; 2 abstentions : M. Philippe Szykowski, Mme Liliane Wietzerbin)

APPROUVE la modification du périmètre de cession de l'îlot Voltaire (n°1) tel que suit :

Ilot n°1 – Voltaire

Parcelle	Surface (environ, sous réserve de mesurage)	Propriétaire	Nature des immeubles à céder
K n°301	107 m ² <i>inchangé</i>	Ville de Sceaux	Bâti en copropriété, lots 101, 102, 104, 105, 107, 109, 110, 112, 113, 114
DP n°1c	2 m ² <i>inchangé</i>	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 <i>inchangé</i>	Ville de Sceaux	Volume n°100, tel que ledit volume est désormais défini par le projet d'état descriptif de division en volume (EDDV) établi par le cabinet Gexpertise Conseil en décembre 2021, référencé M21/002652 Lieu : LI/0022215/Indice E

Ilot n°3 - Houdan, *inchangé*

APPROUVE la modification du projet de construction, consistant dorénavant en la réalisation d'un programme de construction comprenant des logements en accession libre, des logements locatifs sociaux, des commerces et un espace de co-working.

APPROUVE la modification du prix de cession qui est porté, pour la quote-part revenant à la Ville, à la somme globale de six millions cent cinquante mille (6 150 000) euros hors taxes, hors droits et hors charges, stipulé payable comptant (dont cinq millions quatre cent quarante-cinq mille (5 445 000) euros hors taxe pour les immeubles de l'îlot Voltaire et sept cent cinq mille (705 000 - inchangé) euros hors taxe pour les immeubles de l'îlot Houdan) conformément à l'avis de France Domaines en date du 1^{er} décembre 2021.

APPROUVE la modification des clauses suivantes :

Clause d'intéressement

- la clause d'intéressement sera amendée de sorte à ne s'appliquer qu'à la vente des logements en accession libres dépendant de l'opération immobilière et le seuil de déclenchement sera revu en cohérence avec la nouvelle offre.

L'application de cette clause ne pouvant en aucun cas aboutir à une diminution du prix.

Clauses de garantie du projet : l'acquéreur s'engagera à :

- respecter un niveau de performance environnementale consistant à minima à l'obtention des labels et certification suivants :
 - o certification NF Habitat HQE niveau excellent ;
 - o label E+C-, niveau E2C1 ;
 - o label Bâtiment biosourcé.

A défaut il se verra appliquer des pénalités.

L'acquéreur devra par ailleurs faire ses meilleurs efforts pour obtenir le label BiodiverCity.

Conditions suspensives : leur rédaction sera modifiée de sorte à mettre celles-ci en cohérence avec les modifications apportées à la promesse.

Condition préalable à la régularisation des ventes relative à la désaffectation effective des emprises déclassées : en l'absence de désaffectation effective des emprises promises, à ce jour déclassées par anticipation, l'ensemble des conditions suspensives ayant été levées, la Ville sera tenue de réparer le préjudice supporté par l'acquéreur, dans la limite des frais d'études qu'il a payés pour la réalisation du projet, à compter du 18 octobre 2017, date à laquelle il a été désigné lauréat de l'appel à projets, sous réserve de produire lesdites études à la Ville. En tout état de cause, ce versement sera plafonné à 900 000 € HT.

AUTORISE le maire à signer l'avenant à la promesse en date du 08 juillet 2020, la vente susceptible d'en résulter, ainsi tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de celle-ci.

Et ont signé les membres présents
Pour extrait conforme
le maire



Milijje [Signature]