

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 décembre 2021

NOTE DE PRESENTATION

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

- **ajustement de la consistance des immeubles à désaffecter et déclasser par anticipation**
- **modification des conditions de la vente des immeubles destinés à la réalisation des projets immobiliers des îlots Voltaire et Houdan ;**
- **acquisitions/cessions foncières nécessaires à l'aménagement des espaces publics**

Rapporteur : Philippe Laurent

Le projet de la place du général de Gaulle a fait l'objet d'une démarche de concertation approfondie avec le public et les partenaires locaux, qui s'est concrétisée notamment par :

- la démarche *Parlons ensemble du centre-ville*, qui a permis de poser le socle des intentions sur l'avenir du centre-ville, avec l'élaboration d'une charte approuvée par le conseil municipal ;
- dans le cadre de cette démarche, l'organisation d'ateliers d'approfondissement avec l'équipe de conception du projet, sur l'ensemble des thématiques ;
- la création d'une maison du projet, lieu où le public a pu prendre connaissance plus précisément de l'état d'avancement du projet, avec une exposition, un film de présentation et la mise à disposition d'une maquette numérique du projet en 3 dimensions.

L'ensemble de ces rencontres et échanges a permis de confronter le projet aux attentes du public et un certain nombre de sujets ont émergé comme devant faire l'objet d'approfondissements ou de nouveaux questionnements :

- la requalification des espaces publics : le programme des espaces publics, forme de synthèse des attentes exprimées par le public, des enjeux urbains et des contraintes techniques et spatiales imposées par le site, a été concerté tout au long de la démarche *Parlons ensemble du centre-ville*. Le conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation lors de sa séance du 19 décembre 2019. Depuis, le Département et la Ville, tous deux maîtres d'ouvrage du projet de requalification des espaces publics, ont retenu, au printemps dernier, une équipe de conception dont la mission est de traduire le programme en projet d'espace public. La Ville lui demande de travailler plus particulièrement sur les circulations douces et notamment cyclables et sur la place du végétal dans le projet ;
- le projet d'école de cuisine sur l'îlot Amiral : ce projet, porté par la société Studialis, a reçu une large approbation du public. Toutefois, l'opposition de quelques-uns, qui ont engagé des recours auprès de différentes juridictions, a eu raison de l'engagement de Studialis dans ce projet. Et ce, quand bien même le tribunal administratif a rendu plusieurs jugements confirmant l'essentiel de la régularité du projet. Studialis, devant faire face par ailleurs aux conséquences économiques de la crise sanitaire et au renouvellement de son actionnariat, a décidé de ne pas poursuivre le partenariat engagé avec la Ville. La Ville travaille désormais à la définition d'un nouveau projet axé notamment sur la réhabilitation qualitative du château de l'Amiral pour mettre en valeur cet élément patrimonial et y accueillir des activités assurant son rayonnement et son ouverture sur la ville, conformément aux attentes exprimées par les Scéens ;
- le projet de l'îlot Voltaire : si les enjeux du projet urbain ont bien été appréhendés par le public, celui-ci a exprimé des réserves sur :
 - o la volumétrie du projet, en partie sud de l'îlot Voltaire ;
 - o l'aspect 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.

Sur ce dernier sujet, le groupement de promoteurs constitué des sociétés Nacarat et Pitch Immo (anciennement dénommée Pitch Promotion SNC), a décidé de revoir le projet pour tenir compte des avis exprimés par le public. Le projet a également été approfondi en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France.

Les modifications apportées au projet des îlots Voltaire et Houdan sont principalement les suivantes :

- un projet dont la volumétrie a été revue à la baisse, dans son interface avec la rue du Four et en partie sud : le projet se met ainsi en retrait de la rue du Four avec :
 - la suppression du front urbain implanté à R+1 le long de la rue du Four, pour la création d'un espace vert ;
 - des reculs plus importants du bâti aux interfaces avec la rue du Four ;
 - un gradinage progressif du bâti en pointe sud.

- un projet intégrant une présence plus affirmée du végétal : une réflexion ambitieuse a été menée pour conjuguer architecture et paysage par :
 - la création d'un nouveau jardin, situé en cœur d'îlot et visible de plain-pied depuis la rue du Four. Ce jardin bénéficiera d'épaisseurs de terre suffisantes pour créer un jardin varié, composé de strates herbacées, arbustives et arborées. La clôture avec la rue du Four sera abondamment plantée de plantes grimpantes, de rosiers et d'arbustes fleuris. L'ambition est de créer un événement paysager mais également d'offrir un îlot de fraîcheur et de répondre aux enjeux de la biodiversité. Le promoteur s'est doté des conseils d'un écologue en vue de candidater au label BiodiverCity ;
 - des terrasses végétalisées, avec une épaisseur de terre suffisante pour planter une diversité de plantes adaptées à ces milieux ;
 - des espaces extérieurs aux logements, généreux, support de végétation. Cela se traduit notamment par la mise en place de balcons en ossature bois rapportée en façade, permettant la plantation de plantes grimpantes et d'arbustes ou de petits arbres à moyen développement. Également, des jardinières seront prévues dans la structure du bâtiment et plantées pour assurer un rôle de filtre et amplifier la présence du végétal dans le projet.

- une écriture architecturale renouvelée permettant au projet immobilier d'assurer une transition urbaine entre le centre-ville villageois ancien et les abords de la place du général de Gaulle, marqués par de nombreux bâtiments du XXème siècle. Le projet, travaillé finement avec l'architecte des Bâtiments de France, gagne en clarté et lisibilité avec notamment :
 - une sobriété dans le choix des matériaux, privilégiant l'utilisation d'enduit à la chaux ;
 - des toitures en tuiles, à l'image du centre ancien ;
 - une réflexion sur la colorimétrie du projet, s'inspirant des teintes claires et chaudes des abords du site ;
 - la création d'espaces extérieurs mis en valeur par l'utilisation d'une ossature bois ;
 - la présence du végétal (cf. supra) ;
 - l'attention portée aux rez-de-chaussée commerciaux et aux accès aux immeubles ;
 - la qualité des aménagements paysagers.

- un programme de logements à destination des familles : la résidence pour étudiants est abandonnée au profit d'un programme de logements entièrement à destination du logement familial, libre et social. Le programme du projet sur les îlots Voltaire et Houdan évolue ainsi de la façon suivante, avec une baisse de plus de 600 m² de la surface de plancher, portée désormais à environ 7 400 m² :
 - un léger accroissement du nombre de boutiques, (une quinzaine) ;
 - un espace collaboratif, maintenu ;

- un programme de logements revu à la baisse, avec une diminution de 400 m² de surface de plancher et la disparition de 100 logements étudiants, au profit de logements familiaux avec un total d'une soixantaine de logements libres et une trentaine de logements sociaux. Ces logements seront dotés de parkings privés, conformément aux normes en vigueur ;
- un parking public d'environ 150 places.
- une ambition environnementale renforcée : au-delà des exigences en matière de performance énergétique, le groupement de promoteurs s'engage sur la mise en place d'innovations environnementales portant sur :
 - une démarche globale sur la qualité des logements avec la certification NF Habitat HQE ;
 - la sobriété carbone, à travers la labellisation E+C- niveau E2C1 ;
 - l'utilisation de matériaux biosourcés (bois notamment) en visant une labellisation Bâtiment biosourcé ;
 - l'attention portée à la végétalisation et à son rôle environnemental avec l'objectif d'obtenir le label BiodiverCity. Les études sont en cours sur ce point ;
 - la promotion des mobilités douces, notamment en proposant des solutions de mutualisation de vélos cargo à l'attention des futurs résidents.
- l'élargissement du futur mail Houdan, au droit de la rue du Four et le recul des bâtiments à cet endroit, permettant de simplifier les girations des véhicules de secours et de service, seuls admis à emprunter le mail, et d'améliorer la visibilité entre la place de la Poste et le mail Houdan.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 19 décembre 2019, a notamment décidé de :

- prononcer le déclassement par anticipation des immeubles nécessaires à la réalisation du projet ;
- vendre lesdits immeubles constituant les îlots Houdan et Voltaire au groupement formé par les sociétés Nacarat et Pitch Promotion SNC (ou à toute société civile de construction vente constituée entre celles-ci) ;
- de procéder à des échanges fonciers avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et le Département, en vue des aménagements d'espaces publics à venir.

Conformément à la décision du conseil municipal, le maire a signé le 8 juillet 2020 une promesse synallagmatique de vente avec les sociétés Nacarat et Pitch Promotion SNC (nouvellement nommée Pitch Immo).

Les évolutions apportées au projet par le groupement de promoteurs nécessitent de modifier :

- la consistance des immeubles à désaffecter et à déclasser par anticipation (A) ;
- les conditions de la vente de ces emprises au groupement Nacarat et Pitch Immo, dans le cadre d'un avenant à la promesse de vente (B) ;
- le périmètre des cessions et acquisitions foncières nécessaires aux aménagements des espaces publics (C).

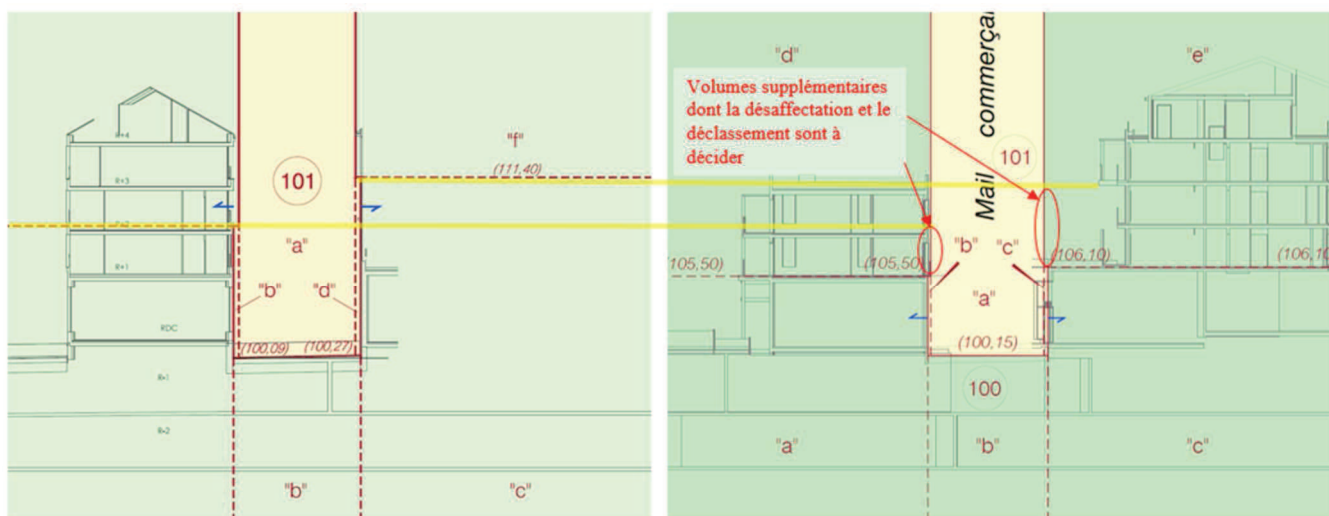
A. Modification de la consistance des immeubles à désaffecter et à déclasser

Lors de sa séance du 19 décembre 2019, le conseil municipal a décidé de désaffecter les emprises nécessaires au projet immobilier et de prononcer leur déclassement par anticipation. Selon le principe de continuité de la domanialité publique, l'emprise du futur mail piéton Houdan, actuellement située sur le parking de Gaulle et relevant du domaine public, est destinée à rester dans le domaine public. La Ville en conserve donc la propriété dans le cadre d'une division en volume et n'a pas décidé de sa désaffectation, ni prononcé son déclassement par anticipation.

Dans le cadre des modifications apportées au projet, l'écriture architecturale a été retravaillée pour améliorer l'insertion du projet et sa capacité à assurer la transition entre le centre-ville ancien et les abords de la place du général de Gaulle, de facture contemporaine.

La réécriture du projet a pour conséquence de modifier très marginalement la consistance des immeubles à désaffecter et à déclasser. Ainsi, le projet de 2019 positionnait la modénature la plus basse à compter du premier étage, le projet marquant au-delà un léger surplomb du mail Houdan. Sa version de 2021 positionne la modénature la plus basse au-dessus du rez-de-chaussée commercial, de façon plus cohérente avec la typologie des immeubles de la rue piétonne.

Les bâtiments marquent donc un léger surplomb des futurs espaces publics à une altitude plus basse que précédemment, avec pour conséquence d'inclure dans le projet immobilier une petite portion volumétrique supplémentaire.



Extrait de l'EDDV annexé à la délibération du 19 décembre 2019

Extrait de l'EDDV en vue de la délibération du 16 décembre 2021

Il convient donc de décider de la désaffectation des emprises complémentaires considérées et d'en prononcer le déclassement par anticipation, en application des dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de décider de la désaffectation des emprises complémentaires considérées et d'en prononcer le déclassement par anticipation, conformément au projet d'état descriptif de division établi par le cabinet Gexpertise Conseil en décembre 2021, joint à la présente note.

B. Modification des conditions de la vente des immeubles destinés au projet immobilier sur les îlots Voltaire et Houdan

Les évolutions du projet impliquent de devoir modifier les conditions de la cession décidée entre la Ville et le groupement de promoteurs Nacarat et Pitch Immo. Le conseil municipal est donc invité à délibérer sur ces nouvelles conditions en vue d'autoriser le maire à signer un avenant à la promesse de vente.

Les évolutions des projets immobiliers des îlots Houdan et Voltaire - secteur de Gaulle, entre décembre 2019 et décembre 2021 sont en effet les suivantes :

Programme 2019	surface - m² SDP (environ)	unité (environ)	charge foncière unitaire - € HT/m² SDP
logements libres	3 520	47	1707 € HT/m ² SDP
résidence pour étudiants	2 663	100	603 € HT/m ² SDP
commerces	1 531	13	251 € HT/m ² SDP
co-working	276	1	132 € HT/m ² SDP
total	7 990		8 035 000 € HT

Programme 2021	surface m² SDP (environ)	unité (environ)	charge foncière unitaire - € HT/m² SDP
logements libres	4 022	56	1707 € HT/m ² SDP
logements locatifs sociaux	1 776	32	603 € HT/m ² SDP
commerces	1 371	13 à 16	251 € HT/m ² SDP
co-working	222	1	132 € HT/m ² SDP
total	7 391		8 310 000 € HT

Les modifications portent sur :

- la désignation des immeubles à céder : celle-ci est en effet revue à la marge, pour permettre notamment l'élargissement ponctuel du mail Houdan, au droit de la rue du Four. Cette évolution consiste à ce que la Ville conserve un volume un peu plus important au bénéfice du futur mail Houdan. L'emprise concernée se trouve ainsi exclue du périmètre des biens ayant été déclassés en application de la délibération du 19 décembre 2019 et il n'y a donc pas lieu de délibérer à nouveau sur ce point.
- le prix de cession, porté, pour la quote-part revenant à la Ville, à la somme globale de 6 150 000 HT (dont 5 445 000 € HT pour les immeubles de l'îlot Voltaire et 705 000 € HT (inchangé) pour l'îlot Houdan), compatible avec l'estimation de France Domaines en date du 1^{er} décembre 2021.
- la consistance du programme de construction projeté sur l'îlot Voltaire, avec l'abandon de la résidence pour étudiants et la création de logements locatifs sociaux.
- la clause d'intéressement, dont les conditions financières évoluent corrélativement à la modification de l'offre financière.
Celle-ci a pour objet d'intéresser la Ville si le groupement de promoteurs améliore le chiffre d'affaires de l'opération. Dans sa rédaction prévue par la délibération du 19 décembre 2019, le chiffre d'affaires considéré est celui de l'opération immobilière dans son ensemble. Celui-ci comprend les recettes issues de la vente de chaque élément du programme, à savoir : les

logements libres, les logements sociaux, les locaux commerciaux, l'espace collaboratif et les places de stationnement. Or, le principal élément de variabilité à la hausse du chiffre d'affaires résulte de la vente des logements libres. Il est donc proposé de restreindre l'application de la clause d'intéressement au chiffre d'affaires des logements libres et de revoir le seuil de déclenchement compte-tenu de l'évolution de l'offre financière. L'application de cette clause ne peut en aucun cas aboutir à une diminution du prix.

Les clauses de complément de prix sont inchangées.

- les clauses de garantie du projet, qui ont pour objet de garantir la Ville de la qualité du projet qui sera réalisé. Elles évoluent donc consécutivement à la modification du programme, du projet architectural et du niveau de performance environnementale. Le projet porte une ambition environnementale, à travers la mise en œuvre de labels et de certification, à traduire en engagements contractuels dans la promesse. A défaut du respect des engagements, des pénalités financières seront appliquées. Ces engagements innovants portent sur l'obtention par le groupement de promoteurs des certifications et labels suivants :
 - o certification NF Habitat HQE niveau excellent ;
 - o label E2C1 ;
 - o label Bâtiment biosourcé.

Le groupement de promoteurs devra par ailleurs faire ses meilleurs efforts pour obtenir le label BiodiverCity.

- la rédaction des conditions suspensives de sorte à mettre celles-ci en cohérence avec les modifications apportées à la promesse.
- la condition préalable à la régularisation de la vente : cette condition est le 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. L'évaluation du préjudice sera limitée aux frais d'études (études liées à l'élaboration des permis de construire, diagnostics géotechniques, diagnostics pollution, diagnostics amiante, etc...) que le Groupement a payés pour la réalisation du projet, à compter du 18 octobre 2017, date de sa désignation comme lauréat de l'appel à projets, sous réserve de produire ces études à la Ville qui en deviendra donc propriétaire. En tout état de cause, ce versement sera plafonné à 900 000 € HT.

Les autres conditions de la vente ne sont pas modifiées.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver :

- la modification du périmètre de cession de l'îlot Voltaire
- la modification du prix de cession, porté, pour la quote-part revenant à la Ville, à un prix global de 6 150 000 euros hors taxes, hors droits et hors charges,
- la réalisation d'un programme de construction comprenant des logements en accession libre, des logements locatifs sociaux, des commerces et un espace de coworking,
- la modification de la clause d'intéressement, des clauses de garantie du projet, des conditions suspensives pour les mettre en cohérence et de la condition préalable de désaffectation effective des emprises déclassée.

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

Corrélativement à l'élargissement ponctuel du mail Houdan, il est nécessaire d'ajuster la désignation des terrains qui feront l'objet de cessions et d'acquisitions auprès de l'EPFIF et du Département, pour l'aménagement des espaces publics. Il s'agit de modifier la désignation des volumes à acquérir, lesquels évoluent à la marge corrélativement :

- à l'élargissement du mail Houdan à l'intersection de la rue du Four ;

- aux modifications apportées au projet architectural, en ce qui concerne l'altimétries des modénatures basses.

Conformément à l'avis de France Domaines en date du 1^{er} décembre 2021, les conditions financières de ces cessions et acquisitions ne sont pas modifiées, à savoir 1 € symbolique.

Ainsi il est proposé au conseil municipal de :

- modifier la désignation des immeubles à acquérir auprès de l'EPFIF pour les incorporer au domaine public communal, une fois aménagés :
 - acquisition auprès de l'EPFIF du lot 1d pour une surface de 6 m² et du volume n°12 localisé sur la parcelle K n°240 p1, située 1 rue du Four et d'une surface de 174 m² selon le projet d'état descriptif de division établi par le cabinet Gexpertise Conseil à l'euro symbolique ;
- modifier la désignation des immeubles à acquérir auprès du département des Hauts-de-Seine dans le cadre de l'aménagement des espaces publics communaux et départementaux :
 - 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, selon le projet d'état descriptif de division établi par le cabinet Gexpertise Conseil à l'euro symbolique ;

La désignation des parcelles de terrain à céder au Département est inchangée.