



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 7

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : EPFIF - Secteur Châteaudun - Levée d'option par la Commune suite à la signature de la promesse unilatérale d'achat sur les parcelles cadastrées section AB n°10, n°12, n°13, n°17 et n°324 sises 86 à 90 bis rue d'Aguesseau et 67 à 71 rue de Billancourt - Autorisation de vendre à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN lesdites parcelles - Obligation imposée au promoteur de séquestrer le montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF jusqu'à parfaite exécution de ses obligations.

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2022

Le jeudi 22 septembre 2022 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 16 septembre 2022.

ETAIENT PRESENTS : 51

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Monsieur Emmanuel BAVIERE, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Monsieur Sébastien POIDATZ, Madame Dorine BOURNETON, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Judith SHAN, Monsieur Bertrand RUTILY, Monsieur Rémi LESCOEUR, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 4

Madame Béatrice BELLiard qui a donné pouvoir à Mme Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Madame Laurence DICKO qui a donné pouvoir à Mme Stéphanie MOLTON, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Madame Baï-Audrey ACHIDI qui a donné pouvoir à M. Evangelos VATZIAS.

Monsieur Bertrand AUCLAIR a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Pour permettre la mise en œuvre d'opérations de restructuration urbaine notamment la réalisation de logements locatifs aidés, la Ville a confié à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) venant aux droits de l'EPF92, quatre secteurs d'intervention foncière dans la convention cadre signée le 2 août 2010 renouvelée le 1er août 2019 pour une durée de cinq ans.

L'un de ces quatre secteurs, Châteaudun, est assis sur les parcelles cadastrées section AB n°10, n°12, n°13, n°17 et n°324 issue de la division de la parcelle originairement cadastrée section AB n°18 sises 86 à 90 bis rue d'Aguesseau et 67 à 71 rue de Billancourt dont les contenances cadastrales sont respectivement, 641 m², 1171m², 611 m², 675 m² et 502 m², soit une emprise foncière d'un total de 3.600 m².

L'EPFIF est désormais propriétaire de l'ensemble de ces parcelles suite aux acquisitions immobilières auxquelles il a procédé pour permettre la réalisation de l'opération d'habitat, et notamment de logement social, prévue sur le secteur Châteaudun.

Par courrier du 29 août 2022, l'EPFIF a transmis à la Ville le prix de revient actualisé du secteur Châteaudun fixé à 29.260.400€ HT.

Par avis du 22 février 2022, Madame la Directrice départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine a estimé la valeur vénale de l'unité foncière ci-dessus désignée à 47 000 000 € HT HC (Quarante-sept millions d'euros hors taxes hors charges) assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

La Ville, pour permettre la réalisation de logements sociaux, accepte l'application d'une minoration foncière à la valeur vénale fixée par la Direction de l'Immobilier de l'État. En effet, la cession par la Ville de cette unité foncière s'inscrivant dans une opération destinée à la production de logements locatifs sociaux, la minoration foncière constituée par la différence entre la valeur vénale fixée par la Direction de l'Immobilier de l'État et le prix de vente effectif, sera déductible du prélèvement annuel pour logements sociaux manquants en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Lors de la séance en date du 14 avril 2022, le Conseil municipal a autorisé Monsieur Le Maire a accepté le bénéfice d'une promesse unilatérale d'achat consentie par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN portant sur les parcelles cadastrées AB n°10, n°12, n°13, n°17 et n°324 issue de la division de la parcelle originairement cadastrée section AB n°18 sises 86 à 90 bis rue d'Aguesseau et 67 à 71 rue de Billancourt dont les contenances cadastrales sont respectivement, 641 m², 1171m², 611 m², 675 m² et 502 m². Cette délibération, transmise en Préfecture le 15 avril 2022, n'a fait l'objet d'aucun recours.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier LIEVRE Notaire à Paris en date du 19 juillet 2022, la Société dénommée SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN, Société civile de construction vente, dont le siège est à PARIS (75016), 121 avenue Malakoff, au capital de 1000€ identifiée au SIREN sous le numéro 909 056 880 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS s'est engagée irrévocablement à acquérir les biens ci-après désignés, savoir :

1.1 Immeuble UN

Un tènement foncier destiné à être construit après démolition des bâtiments existants, savoir :

A / Un ensemble immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 86 et 88 rue d'Aguesseau

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	10	86 rue d'Aguesseau	00 ha 06 a 41 ca

B / Un terrain à bâtir situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 90 et 90B rue d'Aguesseau

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	12	90 et 90bis rue d'Aguesseau	00 ha 11 a 71 ca

C / Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 67 rue de Billancourt

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	13	67 rue de Billancourt	00 ha 06 a 11 ca

1.2 Immeuble Deux

Un tènement foncier destiné à être construit après démolition des bâtiments existants, savoir :

A / Un ensemble immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 69B rue de Billancourt, comprenant :

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	17	69B rue de Billancourt	00 ha 06 a 75 ca

B / Un ensemble immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 71 rue de Billancourt

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	324	69B rue de Billancourt	00 ha 05 a 02 ca

Laquelle parcelle provenant de la parcelle AB18.

Cette promesse unilatérale d'achat a été signée sous conditions suspensives et moyennant un prix

global hors taxe de TRENTE MILLIONS SIX CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES
(30.638.000 € HT)

Pour cet ilot Châteaudun, il y a lieu de distinguer :

- Un ensemble immobilier sur l'Immeuble Un composé des parcelles cadastrées section AB numéros 10, 12 et 13 (dit « LOT NORD ») :
La SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN a déposé une demande d'autorisation de démolir totalement les constructions existantes puis de construire le 24 décembre 2021 sur l'immeuble UN dit « LOT NORD » composé des parcelles cadastrées section AB n° 10, 12 et 13 d'une contenance totale de 2.423m², un ensemble immobilier de type R+6 + édicules à usage de logements et de commerce d'une surface de plancher globale de 6.474m² répartie de la manière suivante :
 - 6.030 m² de SDP soit 84 logements décomposés en :
 - 4.221 m² de SDP de logements en accession libre soit 57 logements ;
 - 1.809 m² de SDP de logement social soit 27 logements ;
 - 444 m² de SDP de commerce.

Par arrêté en date du 30 juin 2022 pris par le Maire de la Commune, ce permis a été accordé sous le numéro PC 92012 21 0077.

- Un autre ensemble immobilier sur l'Immeuble Deux composé des parcelles cadastrées section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18) (dit « LOT SUD »).
La SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN a déposé une demande d'autorisation de démolir totalement les constructions existantes puis de construire le 24 décembre 2021 sur l'immeuble DEUX dit « LOT SUD » composé des parcelles cadastrées section AB n° 17 et 18 (partielle) d'une contenance totale de 1.182m², un ensemble immobilier de type R+6 + édicules à usage de logements et de commerce d'une surface de plancher globale de 2893m² répartie de la manière suivante :
 - 2.752 m² de SDP soit 37 logements décomposés en :
 - 1.868 m² de SDP de logements en accession libre soit 23 logements ;
 - 885 m² de SDP de logement social soit 14 logements ;
 - 141 m² de SDP de commerce.

Par arrêté en date du 30 juin 2022 pris par le Maire de la Commune, ce permis a été accordé sous le numéro PC 92012 21 0078.

La SEM SOHP (Seine Ouest Habitat et Patrimoine) a fait connaître par courrier du 9 mars 2022 son intention de se porter acquéreur de l'ensemble du programme de logement social dans le cadre d'une VEFA auprès de la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN nécessitant pour son équilibre économique le bénéfice de la minoration foncière consentie par la Ville d'un montant de 12.362.000 € HT HC.

Compte tenu de l'obligation faite à la Commune dans le cadre de son acquisition desdites parcelles auprès de l'EPFIF, d'avoir à verser le montant de la minoration foncière à l'EPFIF en cas de non-exécution par le promoteur de ses obligations, la commune imposera à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN d'avoir à séquestrer la somme correspondant à cette minoration foncière en vue de la lui verser en cas de non-exécution de ses obligations, soit la somme de 800.790,00 € HT.

Le montant de la somme correspondant au montant de la minoration foncière sera ainsi séquestré jusqu'au jour de la constatation du respect de l'obligation faite à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN. Pour ce faire la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN devra justifier auprès de la Commune de :

- La signature de la VEFA avec SOHP précisant le nombre de m² de logement social exprimé en surface utile
- Du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier,
- De l'attestation de démarrage de travaux,
- La garantie financière d'achèvement.

Les acquisitions par la Ville ayant donné droit à déduction, la revente desdites parcelles est soumise, sur option, à la TVA sur prix total. La Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agit en tant que tel, comme réalisant l'acquisition des biens ci-dessus désignés de l'EPFIF en vue de les revendre.

La vente sera consentie, après minoration foncière consentie par la commune, moyennant le prix hors taxes de 30 638 000 € HT, et une taxe à la valeur ajoutée de 6 127 600 €, soit un prix de 36 765 600 € TTC.

Ledit prix tient compte d'abord de l'estimation de Madame La Directrice départementale des finances publiques des Hauts de Seine ressort à QUARANTE-SEPT MILLIONS EUROS (47.000.000,00€) HT HC, ensuite de la remise que la Commune a accepté d'appliquer à concurrence de 8,5106383% sur la valeur déterminée par l'avis des Domaines de sorte que le prix global est ramené à 43.000.000€ HT HC et enfin, de la minoration foncière que la commune accepte de consentir à l'acquéreur au regard de l'engagement pris par celui-ci de concourir à la production de logements locatifs sociaux, soit la somme de DOUZE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS HT HC (12.362.000 € HT HC) sous la condition essentielle et déterminante de son imputabilité sur l'amende SRU de la Commune pour logements sociaux manquants.

Lequel prix se décomposera de la manière suivante :

- L'ensemble immobilier sur l'Immeuble Un composé des parcelles cadastrées section AB numéros 10, 12 et 13 (dit « LOT NORD ») :
La vente des parcelles correspondant aux parcelles AB 10-12 et 13 sera consentie pour un montant de 18.069.368,90 € HT après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 3.613.873,80 € soit un prix de 21.683.242,70 € TTC.
- L'autre ensemble immobilier sur l'Immeuble Deux composé des parcelles cadastrées section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18) (dit « LOT SUD »).
La vente des parcelles correspondant aux parcelles AB 17 et 24 sera consentie pour un montant de 12.568.631,10 € HT après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 2.513.726,20 € soit un prix de 15.082.357,30 € TTC.

À ce stade, et afin de parvenir à cette cession qui contribuera à l'atteinte des objectifs de développement du logement social sur le territoire communal tout en garantissant les intérêts de la Ville, il est proposé :

- d'autoriser Monsieur le Maire à lever l'option dans le cadre de la promesse authentique d'achat par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN aux charges et conditions de ladite promesse, dans les formes et conditions prévues aux termes de la promesse unilatérale

d'achat,

- Par suite d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente au profit de la société SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN dès lors que l'ensemble des conditions suspensives de la promesse seront réalisées, moyennant le prix, après minoration foncière, hors taxes de TRENTE MILLIONS SIX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (30.638.000,00 € HT), et une taxe à la valeur ajoutée de SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (6.127.600 €), soit un prix TTC de TRENTE SIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (36.765. 600 € TTC) s'appliquant savoir :
 - A l'article premier (Parcelles AB 10-12 et 13) à concurrence de 18.069.368,90 € HT après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 3.613.873,80 soit un prix de 21.683.242,70 € TTC
 - A l'article second (Parcelles AB 17 et 324) à concurrence de 12.568.631,10 € HT après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 2.513.726,20€ soit un prix de 15.082.357,30 € TTC
- au vu du cahier des charges qui sera imposé par l'EPPFIF en application des articles L411-1 et L411-3 du Code de l'Expropriation pour autant que ledit cahier des charges ne soit pas de nature de quelque manière que ce soit à remettre en cause l'acquisition desdites parcelles par l'opérateur foncier eu égard à son projet de construction dont les détails ont été communiqués tant à la Commune qu'à l'EPPFIF,
- D'imposer à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN de séquestrer la somme de **800.790,00 €** correspondant au montant de la minoration foncière accordée par l'EPPFIF jusqu'à parfaite exécution de ses obligations,
- D'imposer à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN de verser à la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT la somme ainsi séquestrée soit 800.790€ obligations en cas de non-exécution même partielle de ses obligations,
- de mettre à la charge de la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN, tous les frais et charges de quelque nature que ce soit afférents à la mise en œuvre de la présente délibération.»

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-21, L.2241-1, L. 2241-5, R. 2241-1 et R. 2241-2,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 1212-1, L.3211-14, L. 3221-1 et R. 3221-6,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-78 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la commune de Boulogne-Billancourt,

Vu la convention d'intervention foncière quinquennale EPPFIF du 1er août 2019,

Vu le courrier de l'EPPFIF du 29 août 2022 fixant le prix de revient actualisé du secteur Châteaudun,

Vu le détail du prix de revient communiqué par l'EPFIF à la date du 29 août 2022,

Vu le montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF,

Vu l'obligation pour la Ville d'avoir à verser le montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF pour le cas où la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN n'exécute pas ses obligations,

Vu la délibération n°12 du Conseil Municipal du 14 avril 2022

Vu la promesse unilatérale d'achat en date du 19 juillet 2022 reçue par Me Xavier LIEVRE Notaire à PARIS pour un prix global de 30 638 000 € HT HC,

Vu le courrier d'intention du 9 mars 2022 de la SEM SOHP de se porter acquéreur en VEFA de la totalité des logements sociaux de l'opération Châteaudun,

Vu le cahier des charges imposé par l'EPFIF en application des articles L411-1 et L411-3 du Code de l'Expropriation

Vu l'avis de Madame la Directrice départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine en date du 22 février 2022,

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 19 septembre 2022,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 19 septembre 2022,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1 : Monsieur le Maire est autorisé à lever l'option dans le cadre de la promesse unilatérale d'achat signée entre la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN et la Ville reçue par Me Xavier LIEVRE Notaire à PARIS le 19 juillet 2022, dans les formes et conditions aux termes de la promesse unilatérale d'achat,

Article 2 : Monsieur le Maire est autorisé à signer l'acte de vente au profit de la société dénommée «SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN », moyennant le prix global hors taxe et hors charges après minoration foncière de TRENTE MILLIONS SIX CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS (30.638.000€) et une taxe à la valeur ajoutée de SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (6.127.600 €), soit un prix TTC de TRENTE SIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (36.765. 600 €) s'appliquant savoir :

*En ce qui concerne l'ensemble immobilier « immeuble UN » figurant au cadastre :

-section AB numéro 10 lieudit 86 rue d'Aguesseau d'une contenance de 641 m²

-section AB numéro 12 lieudit 90 et 90 bis rue d'Aguesseau d'une contenance de 1171 m²

-Section AB numéro 13 lieudit 67 rue de Billancourt d'une contenance de 611 m²

Au prix hors taxe de 18.069.368,90 après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 3.613.873,80 soit un prix TTC de 21.683.242,70€

*En ce qui concerne l'ensemble immobilier « immeuble DEUX » figurant au cadastre :

Section AB numéro 17 lieudit 69B rue de Billancourt d'une contenance de 675m²

Section AB 324 lieudit 69 B rue de Billancourt d'une contenance de 502 m²

Au prix hors taxe de 12.568.631,10€ après minoration foncière et une taxe à la valeur ajoutée de 2.513.726,20€ soit un prix TTC de 15.082.357,30€

La signature de cet acte de vente aura lieu :

- Aux charges et conditions ordinaires et de droit en la matière,
- Au vu du cahier des charges qui sera imposé par l'EPFIF en application des articles L411-1 et L411-3 du Code de l'Expropriation pour autant que ledit cahier des charges ne soit pas de nature de quelque manière que ce soit à remettre en cause l'acquisition desdites parcelles par l'opérateur foncier eu égard au projet de construction dont les détails ont été communiqués tant à la Commune qu'à l'EPFIF

Sous réserve que les conditions suspensives de la promesse soient réalisées.

Article 3 : Monsieur le Maire est autorisé à consentir à ce que la somme de 800.790,00€ correspondant au montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF soit séquestrée jusqu'à constatation de l'exécution des obligations imposées à l'opérateur foncier de livrer 2669,30 m² de surface utile de logements sociaux et à exiger le versement dudit séquestre en cas de non-exécution des obligations imposées à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN

En cas de non-exécution même partielle par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN la somme ainsi séquestrée sera acquise de plein droit à l'EPFIF.

Article 4 : Faute de réitération par acte authentique de la vente ainsi fixée avant le 31 mars 2023, la promesse sera frappée de caducité, quel qu'en soit le motif.

Article 4 : La minoration foncière de 12 362 000€ HT HC sera imputée sur l'amende SRU de 2024 payable au titre de l'année 2022.

Article 5 : L'intégralité des frais et taxes de quelque nature que ce soit afférents aux articles ci-dessus sera supportée par la société SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN.

Article 6 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents.

Pour éviter tout conflit d'intérêt, Monsieur Pierre DENIZIOT ne prend pas part au vote.

Adopté à l'unanimité

Pour : 54

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 30 septembre 2022
N° 092-219200128-20220922-135767-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Laguet', written over a horizontal line.