



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 6

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : EPFIF - Secteur Châteaudun - Autorisation d'acquérir de l'EPFIF les droits et biens immobiliers cadastrés 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 - Détermination du prix d'acquisition - Détermination des modalités de paiement du prix d'acquisition

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 1^{er} 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%.

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, ci-dessus désignées. 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 1.000€ 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-dessus désignés sous conditions suspensives et notamment celle liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme répondant au projet d'édifier sur les Biens une opération immobilière globale de constructions de deux ensembles immobiliers à usage principal d'habitation sur l'assiette foncière globale désignée « Ilot Châteaudun », constituée des parcelles cadastrées section AB numéros 10, 12 et 13, d'une part, et section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18), d'autre part.

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.

L'acquisition des parcelles AB numéros 10, 12 et 13, d'une part, et section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18), d'autre part, par la Ville s'inscrit ainsi dans le cadre d'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, est déductible du prélèvement annuel pour logements sociaux manquants au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Le prix de vente fixé par l'EPFIF est déterminé par la différence entre le prix de revient arrêté au 29 août 2022 à la somme de 29.260.400 € HT et le montant de la minoration foncière sur l'opération consentie par l'EPFIF, soit la somme de 800.790,00 € HT. Cette minoration foncière consentie par l'EPFIF est déterminée en considération de l'obligation faite au promoteur de concourir à la production de 2.669,30 m² de Surface Utile (SU) de logements sociaux.

Ce prix de revient comprend ainsi une partie de prix fixe et une partie variable qui tient compte des ressources et des dépenses exposées.

Le montant de la minoration foncière sur l'opération est déterminé en fonction de la surface utile de logements sociaux développée sur le terrain et de la décision de validation de l'EPFIF, sur une base de

300 € HT/m² de Surface Utile en logement social.

Le prix se décompose de la manière suivante :

Pour l'acquisition soumise à TVA sur prix total de la parcelle cadastrée sous section AB n°12 :

Le prix de revient de ladite parcelle d'une surface de 1.171 m² est d'un montant de 6.032.440 € HT. La minoration foncière accordée sur ladite parcelle au prorata de sa surface rapportée à la surface totale des parcelles cédées de 3.600 m², est d'un montant de 260.479 € HT.

Le prix de revient minoré est donc d'un montant de 5.771.961 € HT. Les bâtiments initialement édifiés sur ladite parcelle ayant été démolis par l'EPFIF la vente sera soumise au régime de la TVA sur prix total.

La vente sera consentie moyennant le prix de 6 926 353,01 € TTC, taxe à la valeur ajoutée incluse, soit une taxe à la valeur ajoutée de 1 154 392,17 €.

Pour l'acquisition des parcelles AB 13-AB 17-AB 10-AB 324 (ex AB 18) soumise à TVA sur marge :

Le prix de revient desdites parcelles d'une surface globale de 2.429 m² est d'un montant de 23.227.960 € HT. La minoration foncière accordée sur ladite parcelle au prorata de sa surface rapportée à la surface totale des parcelles cédées de 3.600 m², est d'un montant de 540 311 € HT.

Le prix de revient minoré est d'un montant de 22.687.649 € HT. L'acquisition desdits biens n'ayant pas ouvert droit à déduction, la vente sera soumise au régime de la TVA sur marge.

La vente sera consentie moyennant le prix de 23 259 575,91 € TTC, en ce compris une TVA sur marge d'un montant de 571 926,75 €

Acquisition de l'ensemble des parcelles auprès de l'EPFIF :

L'acquisition des parcelles cadastrées sous section AB 12, 13, 17, 10 et 324 aura lieu moyennant le prix de 30 185 928,92 € TTC.

Il est précisé que la minoration foncière octroyée par l'EPFIF est d'un montant global de 800 790 € HT, laquelle somme est ventilée à raison de la surface des parcelles vendues.

Compte tenu de l'obligation faite à la Commune de 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 l'opérateur foncier qui achètera le terrain de séquestrer la somme de 800.790€ correspondant à cette minoration foncière et de donner l'ordre au séquestre de la lui verser en cas de non-exécution par l'opérateur foncier de ses obligations.

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 au promoteur.

A ce sujet l'acte de revente en VEFA par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN à la SEM SOHP devra notamment faire figurer le nombre de mètre carré de logement social exprimé en surface utile.

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 acquérir de l'EPFIF la totalité des parcelles cadastrées AB numéros 10, 12 et 13, d'une part, et section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18), d'autre part,
- au prix de 30.185.928,92 € TTC , en ce compris la minoration foncière de 800.790 € HT accordée par l'EPFIF au vu de l'engagement de l'opérateur de livrer 2669,30 m² de surface utile de logements locatifs sociaux, soit un prix HT de 28.459.610,00 € et une TVA d'un montant de 1.726.318,92 €,
- 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 à son projet de construction dont les détails ont été communiqués tant à la Commune qu'à l'EPFIF,
- mais sous les réserves ci -après énoncées :
 - o que les biens soient libres de toute occupation de tout encombrement
 - o que les titres antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de remettre en cause le projet de construction envisagé par le promoteur et destiné à production de logements locatifs sociaux,
 - o qu'il n'existe aucune procédure en cours sur les biens vendus. »

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 EPFIF du 1er août 2019,

Vu le courrier de l'EPFIF 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'exécuterait 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 d'un montant 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 régulariser avant le 31 mars 2023 au plus tard l'acquisition de l'EPFIF des parcelles sises à Boulogne-Billancourt cadastrées des parcelles cadastrées AB numéros 10, 12 et 13, d'une part, et section AB numéros 17 et 324 (issue de la parcelle anciennement cadastrée section 18), d'autre part, au prix de TRENTE MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT VINGT-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (30 185 928,92 €) TTC , en ce compris la minoration foncière de HUIT CENT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (800.790 €) accordée par l'EPFIF au vu de l'engagement de l'opérateur de livrer 2669,30 m² de surface utile de logements locatifs sociaux, soit un prix HT de VINGT HUIT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE NEUF MILLE SIX CENT DIX EUROS (28 459 610,00 €) et une TVA d'un montant de UN MILLION SEPT CENT VINGT SIX MILLE TROIS CENT DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (1 726 318,92 €).

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

Mais sous les réserves ci -après énoncées :

- Que les biens soient libres de toute occupation de tout encombrement
- Que les titres antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de remettre en cause le projet de construction envisagé par le promoteur et destiné à production de logements locatifs sociaux,
- Qu'il n'existe aucune procédure en cours sur les biens vendus.

Article 2 : La Ville s'engagera à verser à l'EPFIF la somme de HUIT CENT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (800.790 €) correspondant au montant de la minoration foncière

accordée par l'EPFIF et venant en diminution du prix de revient de l'EPFIF pour le cas où la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN ne satisferait pas à ses obligations de livrer 2.669,30 m² de surface utile de logements sociaux.

Article 3 : L'intégralité des frais et taxes de quelque nature que ce soit afférents aux articles ci-dessus sera supportée par la Ville.

Article 4 : 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° 092-219200128-20220922-135773-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

