



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : EPFIF - Secteur Paul Bert - Autorisation d'acquérir de l'EPFIF la totalité de la parcelle cadastrée section AO numéro 62 non bâtie d'une contenance de 297m² et des 789/1000èmes de la copropriété sise sur la parcelle cadastrée Section AO numéro 61 d'une contenance de 1313 m²- 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, Paul Bert-Aguesseau, est assis sur les parcelles cadastrées sous la section AO n°61 LIEUDIT 183 rue d'Aguesseau d'une contenance de 1.313 m² et AO n°62 LIEUDIT 183 rue d'Aguesseau d'une contenance cadastrale de 297 m².

L'EPFIF a désormais mené à bien l'ensemble des acquisitions immobilières concernant ces parcelles pour permettre la réalisation de l'opération d'habitat et notamment de logement social prévue sur le secteur Paul Bert-Aguesseau.

Ainsi, un permis de démolir a été délivré dès le 26 avril 2012 pour l'immeuble précédemment présent sur la parcelle AO n°62 et l'achèvement de sa démolition a été constaté le 27 novembre 2013.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AO n°61 : il y est édifié un ensemble immobilier en copropriété composé de 100 lots. Les acquisitions réalisées par l'EPFIF ont succédé à partir de la convention de 2010, à celles précédemment opérées par la Ville entre les années 1990 à 2000. Ladite copropriété est destinée, suite à la réunion de l'ensemble des lots entre les mains d'un unique propriétaire, à être annulée.

L'EPFIF est donc aujourd'hui propriétaire, avant toute cession au profit de la commune, de :

- la totalité de la parcelle cadastrée section AO n°62 non bâtie,
- et des 789/1000ème de la copropriété sise sur la parcelle cadastrée section AO n°61, dont l'unique autre copropriétaire est la Ville détenant 211/1000ème au titre des acquisitions menées jusqu'en 2000, comme présenté dans les tableaux ci-après.

Lots de copropriété détenus par l'EPFIF				
Section cadastrale	Numéro parcellaire	N° lot de copropriété	Surface indicative	millièmes
AO	61	3	62,04	35
AO	61	5	80,23	17
AO	61	6	0	17
AO	61	7	27,05	17
AO	61	8	26,91	17
AO	61	9	34,18	17
AO	61	11	27,38	17
AO	61	13	27,52	17
AO	61	14	27,5	17
AO	61	15	0	17
AO	61	16	27,56	17
AO	61	17	27	17
AO	61	18	28,3	17
AO	61	19	20	9

AO	61	20	30	17
AO	61	21	34	17
AO	61	22	28,5	17
AO	61	29	0	1
AO	61	30	0	1
AO	61	31	0	1
AO	61	32	0	1
AO	61	34	0	1
AO	61	35	0	1
AO	61	36	0	1
AO	61	37	0	1
AO	61	38	0	2
AO	61	40	0	1
AO	61	42	0	1
AO	61	44	0	1
AO	61	46	0	1
AO	61	47	0	1
AO	61	48	0	1
AO	61	49	0	1
AO	61	51	21	18
AO	61	52	26	21
AO	61	53	22,6	18
AO	61	54	25	21
AO	61	55	57	18
AO	61	56	0	21
AO	61	57	58	18
AO	61	58	0	21
AO	61	59	58	18
AO	61	60	0	21
AO	61	63	0	1
AO	61	64	0	1
AO	61	65	0	1
AO	61	66	0	1
AO	61	67	0	1
AO	61	68	0	1
AO	61	71	0	1
AO	61	72	0	1
AO	61	73	0	1
AO	61	74	0	1
AO	61	75	54,12	18
AO	61	76	0	21
AO	61	77	23,07	18
AO	61	78	25,02	21
AO	61	79	23,23	18
AO	61	80	26,7	21
AO	61	81	23,74	18
AO	61	83	22,75	18
AO	61	84	25,71	21
AO	61	85	23,01	18
AO	61	86	26,2	21
AO	61	87	0	1
AO	61	88	0	1
AO	61	89	0	1
AO	61	90	0	1
AO	61	91	0	1

AO	61	92	0	1
AO	61	93	0	1
AO	61	94	0	1
AO	61	95	0	1
AO	61	96	0	1
AO	61	97	0	1
AO	61	99	60	17
AO	61	100	132,2	27
TOTAL			1241,52	789

Lots de copropriété détenus par la Ville				
Section cadastrale	Numéro parcellaire	N° lot de copropriété	Surface indicative	millièmes
AO	61	1		12
AO	61	2		18
AO	61	4		24
AO	61	10		17
AO	61	12		17
AO	61	23		17
AO	61	24		17
AO	61	25		17
AO	61	26		1
AO	61	27		1
AO	61	28		1
AO	61	33		1
AO	61	39		1
AO	61	41		1
AO	61	43		1
AO	61	45		1
AO	61	50		1
AO	61	61		18
AO	61	62		21
AO	61	69		1
AO	61	70		1
AO	61	82		21
AO	61	98		1
TOTAL				211

Par courrier du 29 août 2022, l'EPFIF a transmis à la Ville le prix de revient actualisé pour les parcelles AO 61 et 62, fixé à 9 705 000 €HT.

Par avis du 12 novembre 2021, Madame la Directrice départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine a estimé la valeur vénale de l'ensemble de ces biens et droits immobiliers à QUINZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (15.500.000,00€) HT HC.

Lors de la séance en date du 9 décembre 2021, le Conseil municipal a autorisé Monsieur Le Maire a accepté le bénéfice d'une promesse unilatérale d'achat consentie par la société WOODÉUM portant sur les parcelles cadastrées section AO numéro 61 et AO numéro 62 ci-dessus désignées. Cette délibération, transmise en Préfecture le 17 décembre 2021, n'a fait l'objet d'aucun recours.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PICHON Notaire à Paris en date du 4 avril 2022, la Société dénommée WOODEUM, Société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 126 AVENUE DU GENERAL LECLERC, identifiée au SIREN sous le numéro 807674775 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX s'est engagée irrévocablement à acquérir les parcelles AO numéro 61 et 62 sous diverses conditions suspensives et notamment celle liée à l'obtention d'un permis de construire un ensemble immobilier à usage d'habitation et de commerce.

La SCCV BOULOGNE d'AGUESSEAU a déposé une demande de permis de construire le 30 mars 2022 enregistrée auprès des services de la Mairie sous le numéro PC 92012 22 0015 portant création d'une surface de plancher globale de 3.753,11 m² répartie savoir :

- 3.671,86 m² de SDP de logements, soit 53 logements, décomposés en :
 - o 2.449,46 m² de SDP de logements en accession libre ; soit 35 logements
 - o 1.222,40 m² de SDP de logement social ; soit 18 logements
- 81,25 m² de SDP de commerce.

Un permis de démolir les constructions existantes et de construire trois bâtiments R+3 à R+7 à usage d'habitation et de commerce a été accordé sous le numéro PC 92012 22 0015 suivant arrêté en date du 29 juillet 2022.

L'acquisition des parcelles AO n° 61 et 62 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 arrêté par l'EPFIF pour les parcelles AO 61 et 62 est de 9.399.062,00€ HT se ventilant de la manière suivante :

- AO 61 : 7.943.294 € HT
- AO 62 : 1.455.768 € HT

Ce prix est déterminé par la différence entre le prix de revient arrêté au 29 août 2022 à la somme de 9.705.000 €HT et le montant de la minoration foncière sur l'opération consentie par l'EPFIF soit la somme de 305.938 € en considération de l'obligation faite au promoteur de concourir à la production de 1.231,75 m² de surface utile 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. Ce prix de revient se décompose de la manière suivante :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AO n°61 : 8.192.795 € HT
- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AO n°62: 1.512.205 € HT

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.

La minoration foncière octroyée par l'EPFIF est d'un montant global de 305 938 €, se décompose de la manière suivante, sur une base de 1231.75 m² de surface utile en logement social, 82.79 % de l'opération portée par l'EPFIF et une base de 300 €/ m² de surface utile :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AO n°61 : 249.501 euros HT

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AO n°62: 56.437 euros HT

Le prix d'acquisition est ainsi déterminé de la manière suivante :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée AO n°61 soumise à TVA sur marge :

Le prix de revient de la parcelle cadastrée sous la section AO n°61 d'une surface de 1313 m² est d'un montant de 8.192.795 € HT. La minoration foncière accordée sur ladite parcelle sur les bases ci-dessus indiquées, est d'un montant de 249.501 € HT. Le prix de revient minoré est d'un montant de 7.943.294 € 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 8.160.101,24 € TTC, en ce compris une TVA sur marge d'un montant de 216 807,24 €. Soit un prix hors taxes déclaré par l'EPFIF de 7.943.294,00 € HT.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée AO n°62 soumise à TVA sur prix total :

Le prix de revient de la parcelle cadastrée sous la section AO n°62 d'une surface de 297 m² est d'un montant de 1.512.205 € HT. La minoration foncière accordée sur ladite parcelle sur les bases ci-dessus indiquées, est d'un montant de 56.437 € HT. Le prix de revient minoré est d'un montant de 1 455 768 € HT. La vente sera soumise au régime de la TVA sur prix total.

La vente sera consentie moyennant le prix de 1.746.921,60 € TTC, taxe à la valeur ajoutée incluse, soit un prix hors taxes de 1.455.768 € HT, après minoration foncière, et une taxe à la valeur ajoutée de 291.153,60 €

Compte tenu de l'obligation faite à la Commune de verser à l'EPFIF le montant de la minoration foncière soit la somme de 305.938 € en cas de non-exécution par le promoteur de ses obligations, la commune imposera de séquestrer la somme correspondant à cette minoration foncière à l'opérateur foncier qui achètera le terrain et de donner l'ordre au séquestre de la lui verser en cas de non-exécution 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 WOODEUM ou sa substituée à la société d'Economie mixte de Logement Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 71 Boulevard Gallieni, 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 :
 - o la totalité de la parcelle cadastrée section AO numéro 62 moyennant le prix de 1.746.921,60 € TTC, taxe à la valeur ajoutée incluse, soit un prix hors taxes de 1.455.768 € HT, après minoration foncière, et une taxe à la valeur ajoutée de 291.153,60 €

- et la totalité des lots restant appartenir à l'EPFIF dans l'ensemble immobilier sis sur la parcelle cadastrée section AO numéro 61 savoir les lots 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, moyennant le prix de 8 160 101,24 € TTC, en ce compris une TVA sur marge d'un montant de 216 807,24 €. Soit un prix hors taxes déclaré par l'EPFIF de 7.943.294,00 € HT,
- 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

Et 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. »

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 délibération n°7 du Conseil municipal du 9 juillet 2020,

Vu la convention quinquennale EPFIF-Ville du 1er août 2019,

Vu le détail du prix de revient arrêté par l'EPFIF

Vu le calcul de la minoration foncière établi par l'EPFIF

Vu l'obligation faite à la Ville de verser le montant de la minoration foncière à l'EPFIF en cas de non-exécution par l'opérateur foncier de ses obligations

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 12 novembre 2021,

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 décembre 2022 au plus tard l'acquisition de l'EPFIF de :

- la totalité de la parcelle cadastrée section AO numéro 62 moyennant le prix de UN MILLION SEPT CENT QUARANTE-SIX MILLE NEUF CENT VINGT-ET-UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.746.921,60 € TTC), taxe à la valeur ajoutée incluse, soit un prix hors taxes de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (1.455.768 € HT), après minoration foncière, et une taxe à la valeur ajoutée de DEUX CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (291.153,60 €).
- la totalité des lots restant appartenir à l'EPFIF dans l'ensemble immobilier sis sur la parcelle cadastrée section AO numéro 61 moyennant le prix de HUIT MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE CENT UN EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (8 160 101,24 € TTC), taxe à la valeur ajoutée incluse, soit un prix hors taxes déclaré par l'EPFIF de SEPT MILLIONS NEUF CENT QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS (7.943.294,00 € HT) après minoration foncière, et une taxe à la valeur ajoutée de DEUX CENT SEIZE MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (216 807,24 €).

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 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 et 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.

Article 2 : La Ville s'engagera à verser à l'EPFIF la somme de 305.938€ 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 l'opérateur foncier privé ne satisferait pas à ses obligations de livrer 1.231,75m² 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° 092-219200128-20220922-135771-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

