



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 17

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Approbation du projet de convention de réservation entre la Ville et Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour la réservation de cinq logements sis angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle " le passage de Châteaudun " (dit " LOT NORD ") à Boulogne-Billancourt.

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2023

Le jeudi 5 octobre 2023 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 29 septembre 2023.

ETAIENT PRESENTS : 52

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLARD, 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 Christine LAVARDE-BOEDA, 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 Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 3

Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à M. Pascal LOUAP, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Monsieur Remi LESCOEUR qui a donné pouvoir à Mme Pauline RAPILLY-FERNIOT.

Agathe RINAUDO a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

M. Pierre DENIZIOT, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Dans le cadre d'une opération immobilière située à l'angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun », parcelles cadastrées section AB numéros 10, 12 et 13 (dit « LOT NORD ») à Boulogne-Billancourt, la SCCV Boulogne Passage Châteaudun (sociétés EMERIGE RESIDENTIEL et QUARTUS RESIDENTIEL) a engagé une opération de construction d'un ensemble immobilier de 84 logements collectifs répartis en 57 logements en accession, 27 logements sociaux et en commerces à rez-de-chaussée sur deux niveaux de sous-sols comprenant des places de parking et des caves attribués aux logements.

Dans ce programme Seine Ouest Habitat et Patrimoine va acquérir en VEFA 27 logements sociaux (11 PLAÏ et 16 PLUS) dont la typologie est la suivante : 4 T1, 7 T2, 11 T3 et 5 T4.

Par courrier en date du 7 octobre 2022, Seine Ouest Habitat et Patrimoine a sollicité de la ville de Boulogne-Billancourt une subvention de 2 500 000 € pour l'acquisition en VEFA de ces 27 logements sis angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun » (dit « LOT NORD ») à Boulogne-Billancourt.

Par délibération en Conseil municipal du 14 avril 2022, la ville de Boulogne-Billancourt a approuvé la cession de la partie sociale de l'opération « Châteaudun », constituée du Lot Nord et du Lot Sud, au profit de Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour 1 euro symbolique permettant à Seine Ouest Habitat et Patrimoine de bénéficier d'une minoration foncière d'un montant de 12 362 000 € nécessaire à l'équilibre économique de l'opération.

Par délibération en Conseil municipal du 1^{er} décembre 2022, la ville de Boulogne-Billancourt a accordé une subvention de 2 500 000 € à Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

En contrepartie de l'attribution de la subvention, le bailleur confère à la ville de Boulogne-Billancourt un droit de réservation portant sur cinq logements, soit 18,5% du programme.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir délibérer sur l'approbation du projet de convention de réservation de cette opération ».

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article L441-1, L312-2-1, et R441-5,

Vu la délibération en Conseil municipal du 14 avril 2022, approuvant la cession de la partie sociale de l'opération « Châteaudun », constituée du Lot Nord et du Lot Sud, au profit de Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour 1 euro,

Vu la délibération du Conseil municipal, en date du 1^{er} décembre 2022, attribuant à SOHP une subvention pour l'acquisition en VEFA de 27 logements sociaux sis angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun » (dit « LOT NORD ») à Boulogne-Billancourt,

Vu le projet de convention de réservation,

Vu l'avis de la Commission des Affaires Générales et Sociales du 2 octobre 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article unique : La convention de réservation à passer avec Seine Ouest Habitat et Patrimoine portant sur cinq logements sis angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun » (dit « LOT NORD ») est approuvée.

Le Maire est autorisé à la signer, ainsi que tout avenant éventuel sans impact financier pour la commune.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

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

Transmis en préfecture le 10 octobre 2023
N° 092-219200128-20231005-136767-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,



PROJET CONVENTION DE RÉSERVATION

**Ville de Boulogne-Billancourt /
Seine Ouest Habitat et Patrimoine**

**angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage
de Châteaudun (dit « LOT NORD »)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Seine Ouest Habitat et Patrimoine, dont le siège social est situé 62 rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (n° 998 640 304 000 15) représentée par représentée par Monsieur Alexis CHOPPIN DE JANVRY, Directeur Général, habilité à signer la présente convention, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 16 septembre 2021,

Ci-après dénommé(e) « LE BAILLEUR » d'une part,

ET,

La Ville de Boulogne-Billancourt représentée par Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Maire, agissant au nom de la commune en vertu de la délibération du conseil municipal en date du **5 octobre 2023**.

Ci-après dénommée « LA COMMUNE » d'autre part,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESCRIPTION DE L'OPERATION

LE BAILLEUR réalise une opération de construction de **27** logements conventionnés ouvrant droits à l'Aide Personnalisée au Logement à l'angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun (dit « LOT NORD ») à Boulogne-Billancourt.

La typologie de l'ensemble des logements de cette opération est la suivante : : **4 T1, 7 T2, 11 T3 et 5 T4**.

ARTICLE 2 : COÛT DE L'OPERATION ET SUBVENTION VERSEE

Pour la réalisation de cette opération dont le prix de revient prévisionnel s'élève à **8 090 574,90 euros TTC**, LE BAILLEUR a sollicité la participation de LA COMMUNE pour l'octroi d'une subvention.

LA COMMUNE a attribué, par délibération en date du **1^{er} décembre 2022**, une subvention de **2 500 000 euros** au BAILLEUR.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES LOGEMENTS RESERVES

En contrepartie de l'attribution de la subvention, LE BAILLEUR confère à LA COMMUNE un droit de réservation portant sur **cinq logements** du programme dont la répartition est la suivante :

Typologie	N° de lot	Superficie habitable	Étage	Financement	Loyer	Charges	Loyer TTC
T3	201	71,39 m ²	2	PLAI	506,16 €	170,27 €	676,42 €
T3	205	71,98 m ²	2	PLAI	510,34 €	171,67 €	682,01 €
T4	404	88,17 m ²	4	PLUS	700,95 €	210,29 €	911,24 €
T2	501	46,34 m ²	5	PLUS	368,40 €	110,52 €	478,92 €
T1	603	28,48 m ²	6	PLUS	226,42 €	67,92 €	294,34 €

Loyers valeur janvier 2023

ARTICLE 4 : MISE À DISPOSITION DES LOGEMENTS RESERVES

Ces logements seront mis à disposition de LA COMMUNE à leur livraison ou au fur et à mesure de leur libération. Les logements doivent être proposés en bon état de réparations locatives.

Pendant toute la durée de la convention, dès qu'une vacance se produira, LE BAILLEUR avisera LA COMMUNE par lettre recommandée avec accusé réception de la date d'effet du congé, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de congé du bail faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en précisant la localisation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Tout retard imputable au BAILLEUR dans la libération du logement (ex : en cas de travaux de remise en état des lieux) devra être signalé par écrit aux services de LA COMMUNE.

ARTICLE 5 : ATTRIBUTION DES LOGEMENTS RESERVES

La liste des candidats proposés par LA COMMUNE sera adressée au BAILLEUR avec un ordre de priorité. Dans l'hypothèse où LA COMMUNE n'aurait pas proposé de candidat à l'attribution, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'avis de vacance, LE BAILLEUR reprendra le droit d'attribuer lui-même le logement après en avoir informé LA COMMUNE. Cependant, LA COMMUNE récupérera automatiquement son droit de désignation en cas de vacance ultérieure du logement.

LA COMMUNE sera conviée à la commission d'attribution du BAILLEUR.

LE BAILLEUR s'engage à informer les services de LA COMMUNE de la suite réservée aux candidatures présentées lors de la tenue de la commission d'attribution par l'envoi d'un procès-verbal.

Tout refus, de la part du BAILLEUR, de candidats proposés par LA COMMUNE repoussera le délai initial évoqué ci-dessus d'un (1) mois supplémentaire accordé à LA COMMUNE pour de nouvelles désignations.

Passé ce délai, le logement concerné sera automatiquement remis à la disposition du BAILLEUR jusqu'à la prochaine vacance.

Pendant le délai d'attribution, aucune augmentation de loyer et des charges afférentes au logement ne pourra être réclamée, à l'exception de celle induite réglementairement par les revalorisations annuelles des loyers et des charges.

ARTICLE 6 : MONTANT DES LOYERS

Les engagements de location seront conclus entre les bénéficiaires désignés par LA COMMUNE et LE BAILLEUR.

Les prix maximums des loyers sont ceux autorisés par la réglementation sur les logements financés avec l'aide de l'État et suivant la convention du conventionnement soit :

- Logements PLAI : 7,09 €/mois/m² de surface utile (valeur 2023)
- Logements PLUS : 7,95 €/mois/m² de surface utile (valeur 2023)

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de **40 ans** à compter de sa signature.

ARTICLE 8 : EXECUTION DE LA CONVENTION

Le bailleur s'oblige et oblige ses ayants droit à la stricte observation de la présente convention.

En cas de dissolution du bailleur au cours de la durée de validité de la présente convention, celle-ci conservera son plein effet envers l'organisme ou la collectivité auquel sera dévolu le patrimoine dudit bailleur.

Dans le cas où le bailleur, au cours de la durée de validité de la présente convention, décide de céder ou de démolir tout ou partie de l'ensemble immobilier susmentionné à l'article 1^{er}, il s'engage sans délai à en informer la Ville par courrier recommandé.

Dans ce cas, conformément à la jurisprudence administrative, la Ville sera en droit d'exiger le remboursement intégral de la subvention versée au bailleur. Pour ce faire, elle adressera une mise en demeure motivée au bailleur avant l'émission d'un titre de recettes correspondant au montant de la subvention, le cas échéant.

Toutefois, si les parties s'accordent, le bailleur aura la possibilité de compenser la perte des logements réservés, en vertu de l'article L443-9 du code de la construction et de l'habitation, par la mise à disposition à la Ville de logements équivalents dans la même proportion que celle prévue dans la convention de réservation. Les logements proposés seront situés dans la commune sauf accord de la Ville pour une localisation différente.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause l'objectif fixé dans la convention.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

Le bailleur s'engage à souscrire toutes polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité exclusive du fait de ses activités.

ARTICLE 11 : RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements contractuels ainsi qu'en cas de faute grave, la Ville pourra résilier de plein droit la présente convention à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La résiliation dans les conditions précitées implique le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées par la Ville.

ARTICLE 12 : LITIGES

Tout différend s'élevant entre les parties ayant trait à l'exécution de la présente convention, qui n'aura pas trouvé de solution amiable, sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Boulogne-Billancourt, le
en trois exemplaires originaux

Pour LA COMMUNE

Pierre-Christophe BAGUET

Maire

Pour SEINE OUEST HABITAT ET
PATRIMOINE

Alexis CHOPPIN DE JANVRY

Directeur Général



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 12

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Secteur Châteaudun - Acceptation d'une promesse unilatérale d'achat - 86 - 90 bis rue d'Aguesseau et 67 -71 rue de Billancourt

CONSEIL MUNICIPAL DU 14 AVRIL 2022

Le jeudi 14 avril 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 .

ETAIENT PRESENTS : 44

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, 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 Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Monsieur Sébastien POIDATZ, Madame Dorine BOURNETON, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Judith SHAN, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 11

Monsieur Michel AMAR qui a donné pouvoir à Mme Sandy VETILLART, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ qui a donné pouvoir à Mme Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur André DE BUSSY qui a donné pouvoir à M. Olivier CARAGE, Monsieur Vittorio BACCHETTA qui a donné pouvoir à M. Maurice GILLE, Madame Cathy VEILLET qui a donné pouvoir à M. Alain MATHIOUDAKIS, Madame Charlotte LUKSENBERG qui a donné pouvoir à Mme Marie THOMAS, Madame Agathe RINAUDO qui a donné pouvoir à M. Yann-Maël LARHER, 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 RUTILY qui a donné pouvoir à Mme Judith SHAN, Monsieur Rémi LESCOEUR qui a donné pouvoir à Mme Pauline RAPILLY-FERNIOT.

Madame Laurence DICKO 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) auparavant 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 (partie de 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 19 mai 2021, l'EPFIF a transmis à la Ville le prix de revient prévisionnel au 31 décembre 2021 du secteur Châteaudun fixé à 30,6 millions d'euros, par agrégation des prix d'acquisition de l'EPFIF et des frais annexes et connexes engagés par l'EPFIF.

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).

La SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN constituée entre les sociétés QUARTUS et EMERIGE a fait part à la Ville de son projet de réaliser, après démolition de l'ensemble des constructions existantes et après obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, un ensemble immobilier à usage principal d'habitation d'environ 9371 m² de surface de plancher (SDP) répartis de la façon suivante :

- 6 090 m² de SDP de logements en accession libre ;
- 2 694 m² de SDP de logement social ;
- 587 m² de SDP de commerce.

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.

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 accepter le bénéfice d'une promesse d'achat par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN, dont le siège est à PARIS 16ème arrondissement, 121 avenue de Malakoff, conclue par acte authentique avant le 31 août 2022 au plus tard, au prix net vendeur de TRENTE MILLIONS SIX CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS hors taxes hors charges (30.638.000,00 € HT HC), après minoration foncière de 12 362 000 € HT HC accordée à la condition essentielle et déterminante de son imputabilité sur l'amende SRU de la commune pour logements sociaux manquants, soit un prix global de 43 000 000 € HT HC après application de partie de la marge autorisée par l'avis domanial (8,5106383 %).
- ladite promesse devra imposer à titre de condition essentielle et déterminante la revente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de la totalité du programme de logement social à la Société d'économie mixte Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SEM SOHP), à concurrence d'une SDP d'environ 2 694 m² représentant au moins 30% de la SDP totale du projet à un prix diminué de la totalité de la minoration foncière de 12 362 000 € HT HC consentie par la Ville à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN,
- la promesse sera assortie de conditions suspensives telles que figurant dans le projet ci-annexé et notamment sous la condition liée à l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier, purgées de tout recours,
- le terme de la promesse sera fixé au plus tard le 15 décembre 2022, sauf causes de prorogation prévues à l'article 20 du projet de promesse unilatérale d'achat ci-annexé,
- de mettre à la charge de la société SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN tous les frais et charges afférents à la mise en œuvre de la présente délibération de quelque nature que ce soit.

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 1^{er} août 2019,

Vu le courrier de l'EPFIF du 19 mai 2021 fixant le prix de revient prévisionnel au

31 décembre 2021 du secteur Châteaudun,

Vu le projet de promesse unilatérale d'achat ci-annexé, sous la condition essentielle et déterminante de la signature d'un contrat de VEFA par la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN avec la SEM SOHP pour la totalité des logements locatifs aidés du programme à un prix diminué de la totalité de la minoration foncière consentie par la Ville imputable sur l'amende SRU d'un montant de 12 362 000 € HT HC,

Vu l'extrait K-bis de la Société dénommée SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN, société civile de construction vente, au capital de 1 000€, dont le siège est à Paris 16^{ème} arrondissement, 121, avenue de Malakoff, identifiée au SIREN sous le numéro 909 956 880 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

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 l'extrait K-bis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE, Société anonyme à conseil d'administration, au capital de 202.750,00 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 62 rue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 998 640 304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

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 11 avril 2022,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 11 avril 2022,

Vu l'avis de la Commission des Affaires Générales et Sociales du 11 avril 2022,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1 : Monsieur le Maire est autorisé à accepter, avant le 31 août 2022, au plus tard le bénéfice d'une promesse d'achat conforme aux conditions essentielles du projet de promesse unilatérale d'achat ci-annexé avec la société SCCV PASSAGE CHATEAUDUN pour les parcelles sises à Boulogne-Billancourt cadastrées section AB n°10, n°12, n°13, n°17 et n°324 (partie de 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, au prix net vendeur de TRENTE MILLIONS SIX CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS HT HC (30.638.000,00 € HT HC), déduction faite de la minoration foncière imputable sur l'amende SRU de 12 362 000 € HT HC accordée à la condition essentielle et déterminante de son imputabilité sur l'amende SRU de la commune pour logements sociaux manquants, soit un prix global de 43 000 000 € HT HC après application de partie de la marge autorisée par l'avis domanial (8,5106383 %).

Ladite promesse devra imposer à titre de condition essentielle et déterminante la revente en VEFA à la SEM SOHP de tous les logements locatifs aidés d'une SDP d'environ 2 694 m² représentant au moins

30% de la SDP totale du projet, à un prix minoré de 12 362 000 € HT HC correspondant à l'intégralité de la minoration foncière consentie par la Ville à la SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN.

La promesse sera assortie de conditions suspensives telles que figurant dans le projet ci-annexé et notamment sous la condition liée à l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier, purgées de tout recours.

Le terme de la promesse sera fixé au plus tard au 15 décembre 2022 sauf causes de prorogation prévues à l'article 20 du projet de promesse unilatérale d'achat ci-annexé.

Article 2 : La minoration foncière de 12 362 000 € HT HC sera imputée sur l'amende SRU.

Article 3 : L'intégralité des frais de quelque nature que ce soit afférents aux articles ci-dessus sera supportée par la société SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN.

Article 4 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents.

Adopté à la majorité

Pour : 51

Contre : 4 (Monsieur Hilaire MULTON , Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION)

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

Transmis en préfecture le 15 avril 2022
N° 092-219200128-20220414-135238A-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,





VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 22

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Attribution d'une subvention à Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour l'acquisition de 27 logements locatifs sociaux sis à l'angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle ' le passage de Châteaudun ' (dit ' LOT NORD ') à Boulogne-Billancourt.

CONSEIL MUNICIPAL DU 1 DÉCEMBRE 2022

Le jeudi 1 décembre 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 25 novembre 2022.

ETAIENT PRESENTS : 48

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, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Dorine BOURNETON, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Rémi LESCOEUR.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 7

Madame Béatrice BELLIARD qui a donné pouvoir à Mme Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Vittorio BACCHETTA qui a donné pouvoir à Mme Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Sébastien POIDATZ qui a donné pouvoir à Mme Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à Mme Armelle GENDARME, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Monsieur Bertrand RUTILY qui a donné pouvoir à Mme Judith SHAN, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT qui a donné pouvoir à M. Rémi LESCOEUR.

Madame Constance PELAPRAT a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

M. Pierre DENIZIOT, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

Dans le cadre d'une opération immobilière située à l'angle de la rue d'Aguesseau et de la voie nouvelle « le passage de Châteaudun », parcelles cadastrées section AB numéros 10, 12 et 13 (dit « LOT NORD ») à Boulogne-Billancourt, la SCCV Boulogne Passage Châteaudun (sociétés EMERIGE RESIDENTIEL et QUARTUS RESIDENTIEL) a engagé une opération de construction d'un ensemble immobilier de 84 logements collectifs répartis en 57 logements en accession, 27 logements sociaux et en commerces à rez-de-chaussée sur deux niveaux de sous-sols comprenant des places de parking et des caves attribués aux logements.

Dans ce programme Seine Ouest Habitat et Patrimoine va acquérir en VEFA 27 logements sociaux (11 PLAI et 16 PLUS) dont la typologie est la suivante : 4 T1, 7 T2, 11 T3 et 5 T4.

Par courrier en date du 7 octobre 2022, Seine Ouest Habitat et Patrimoine sollicite de la ville de Boulogne-Billancourt une subvention à hauteur de 2 500 000 €, soit 92 592,59 € par logement, pour la réalisation de ce projet sis angle de la rue d'Aguesseau et passage de Châteaudun à Boulogne-Billancourt.

En contrepartie de la subvention accordée au bailleur, la Ville bénéficiera d'un droit de réservation portant sur cinq logements, soit 18,5% du programme.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel de l'opération sont les suivants :

Prix de revient	Montants en TTC
Prix d'acquisition	8 070 602,70 €
Intérêts de préfinancement	19 972,20 €
TOTAL DES DÉPENSES	8 090 574,90 €

Ressources	Montants
Prêt CDC PLAI	236 738,00 €
Prêt CDC PLAI FONCIER	901 243,00 €
Prêt CDC PLUS	965 739,00 €
Prêt CDC PLUS FONCIER	1 215 783,00 €
Intérêts de préfinancement	19 972,20 €
Total des prêts	3 339 475,20 €
Fonds propres	1 184 999,70 €
Total fonds propres	1 184 999,70 €
Subvention État PLAI	231 000,00 €
Subvention État PLAI (prime d'insertion)	88 000,00 €
Subvention État PLUS	64 000,00 €
Subvention Conseil régional	157 000,00 €
Subvention Conseil départemental	383 000,00 €
Subvention GPSO	143 100,00 €
Subvention ville de Boulogne-Billancourt	2 500 000,00 €
Total subventions	3 566 100,00 €
TOTAL DES RESSOURCES	8 090 574,90 €

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir délibérer sur les subventions à attribuer par la Ville

pour les opérations décrites ci-dessus »

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2254-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L441-1, L312-2-1, et R441-5,

Vu le courrier de Seine Ouest Habitat et Patrimoine en date du 7 octobre 2022, sollicitant la participation de la Ville au financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 27 logements locatifs sociaux sis angle de la rue d'Aguesseau et passage de Châteaudun à Boulogne-Billancourt et le plan de financement,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 28 novembre 2022,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : Le principe d'accorder une subvention de 2 500 000 € à Seine Ouest Habitat et Patrimoine est approuvé.

Cette subvention est destinée à la réalisation de 27 logements locatifs sociaux sis angle de la rue d'Aguesseau et passage de Châteaudun (lot Nord) à Boulogne-Billancourt.

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- 50% à la transmission de la copie de la décision de l'agrément de l'État et de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier,
- 50 % à la livraison des logements après transmission du procès-verbal de livraison des logements et transmission des conventions APL et de réservation signées.

Au titre du versement de cette subvention de 2 500 000 €, Seine Ouest Habitat et Patrimoine accorde à la commune un droit de réservation portant sur cinq logements sur ce programme.

Article 2 : L'approbation de la convention de réservation, à passer avec Seine Ouest Habitat et Patrimoine lors d'un prochain Conseil municipal, conditionnera le versement de la subvention.

Article 3 : Les crédits correspondants seront inscrits au chapitre 907 du budget.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

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

Transmis en préfecture le 6 décembre 2022
N° 092-219200128-20221201-136073-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

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