Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

N° 2021-158

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2021

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 12 novembre 2021, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, à l'Hôtel de Ville - Salle des Mariages, le 20 novembre 2021 à 8 h 30, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : *35*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI (pouvoir à M. BEAUDEAU, puis arrivée au point n° 2021-124), M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, Mme VAUBAN, M. XOSANAVONGSA, Mme PERRON (partie au point n° 2021-131, puis pouvoir à Mme VERTÉ), Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, Mme KASMI, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M. YANG, Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ, M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL, M. KERAUDREN, M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. FAGUIER, Mme BENHSAINE (arrivée au point n° 2021-136), M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absent ayant donné procuration : *4*

M. JIAR	qui a donné pouvoir à Mme VERTÉ
M. VALLETON	qui a donné pouvoir à Mme VALLETON
M. LLEDO	qui a donné pouvoir à Mme KASMI
Mme BEN HADJ KHALIFA	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

M. BEAUDEAU est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
Cession des parcelles composant « la bande Ballanger ».
Délibération n° 2021-158

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2141-1 et L.2241-1,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le plan parcellaire ci-annexé,
Vu la délibération n° 2020-114 en date du 19 septembre 2020,
Vu la réunion de lancement de consultation en date du 14 octobre 2020,
Vu l'avis des services du Domaine du 4 juin 2021,
Vu la proposition d'acquisition de la société PICHET en date du 30 avril 2021,
Vu le protocole d'accord entre la Commune de Villepinte et la société SODES signée le 23 novembre 2020,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que la Commune est propriétaire des parcelles cadastrées BM 159, BM 241, BM 250, BM 256 d'une superficie d'environ 13 000 m², sises 199-201 boulevard Ballanger à Villepinte,

Considérant que par délibération n°2020-114 en date du 19 septembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé la cession des parcelles cadastrées BM 159, BM 241, BM 250 et BM 256,

Considérant que le 4 juin 2021, les services du Domaine ont estimé la valeur vénale des parcelles composant « la bande Ballanger » à la somme de 9 845 000 € sur la base d'une ébauche de projet,

Considérant que « la bande Ballanger » située, entre le boulevard Kennedy et le boulevard Robert Ballanger, est incluse dans le périmètre de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National (ORCODIN) visant le quartier du Parc de la Noue,

Considérant qu'en accord avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, la Ville a choisi de désigner le Groupe SODES/PKI comme opérateur unique commerces afin de réaliser, commercialiser et gérer les rez-de-chaussée commerciaux de la future polarité commerciale d'entrée de quartier qui se développera sur le boulevard Ballanger, sur environ 2500 m², hors Cabinet médical et Pharmacie prévus dans le premier ilot et qui seront proposés à la

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

vente. Pour les autres surfaces, le Groupe SODES/PKI conservera les coques commerciales en patrimoine dans les conditions précisées ci-dessus,

Considérant qu'une consultation a été lancée en 2020, en vue de céder les droits à construire de lots de volumes à créer sur les parcelles composant « la bande Ballanger »,

Considérant que le Groupe PICHET et le Groupe SODES/PKI ont été retenus dans le cadre d'une co-maitrise d'ouvrage, en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte comprenant des logements et des commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'une placette qui deviendra publique après rétrocession,

Considérant que le Groupe PICHET sera co-acquéreur des droits à construire de lots de volumes, pour la réalisation du programme immobilier (300 logements MAX) pour une surface d'environ 21 746m² de SDP,

Considérant que le Groupe SODES/PKI sera co-acquéreur des droits à construire de lots de volumes, pour la réalisation de la partie commerces pour une surface d'environ 2 500m² de SDP,

Considérant que le 30 avril 2021, le Groupe PICHET a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 12 200 000€ HT net (soit 561€ HT/m² de SDP). Par ce même courrier le Groupe Pichet s'est également engagé à ne pas réaliser plus de 300 logements sur le site dans le cadre du projet global,

Considérant que par courrier en date du 1er juillet 2021, la Commune de Villepinte a confirmé le choix de la société PICHET dans le cadre de la consultation, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune de droits à construire en volume pour une surface de 21 746m² de SDP pour un montant de 12 200 000 € HT net se fasse au profit du Groupe PICHET.

Considérant que par la signature d'un protocole d'accord entre la Commune de Villepinte et le groupe SODES en date du 23 novembre 2020, il a été convenu la vente par la Commune au profit du groupe SODES de droits à construire en volume pour une surface d'environ 2 500 m² de SDP au prix unitaire de 250 € HT/m² de SDP, soit pour un montant prévisionnel de 625 000 € HT net,

Considérant que dans le cadre de la convention partenariale liant l'Etablissement Public Foncier Ile-De-France (EPF IDF), l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol », l'Etat et la Commune de Villepinte, il est prévu qu'une partie des recettes issues de la vente de ce foncier soit reversée à l'EPF IDF, afin de participer au financement du déficit de l'opération d'aménagement du Parc de la Noue,

Considérant que l'opération immobilière sera réalisée en deux phases par le biais du dépôt de deux permis de construire distincts mais liés,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

Considérant que la vente du foncier se fera par le biais d'une seule promesse unilatérale de vente (avec deux bénéficiaires : société du Groupe PICHET et Groupe SODES/PKI avec réitération de la promesse de vente par phases avec deux actes d'acquisition de foncier distincts mais néanmoins solidaires,

Considérant que pour permettre à la Commune de procéder à la cession des parcelles composant « la bande Ballanger », au profit du Groupe PICHET et du Groupe SODES/PKI pour la partie commerces, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession des quatre parcelles cadastrées BM 159, BM 241, BM 250, BM 256, (exclusion faite d'une part des emprises identifiées en emplacement réservé au PLU en vigueur et d'autre part des emprises constituant la piste cyclable ainsi qu'une bande de terre située le long du boulevard du Président Kennedy),

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 08 novembre 2021,
Avis du Bureau Municipal du 09 novembre 2021

Ayant entendu son Rapporteur, Madame ADLANI,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 3 ABSTENTIONS
PAR 28 VOIX POUR
PAR 8 VOIX CONTRE

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des quatre parcelles composant le terrain dit « la bande Ballanger », cadastrées BM 159, BM 241, BM 250 et BM 256 (exclusion faite d'une part des emprises identifiées en emplacement réservé au PLU en vigueur et d'autre part des emprises constituant la piste cyclable ainsi qu'une bande de terre située le long du boulevard du Président Kennedy) et des droits à construire subséquent (droits à construire de volumes à créer) au Groupe PICHET (pour la partie logements) pour un montant de 12 200 000 € HT net et au Groupe SODES/PKI (la partie commerces) pour un montant de 625 000 € HT net et d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à signer tous les documents afférant à ce dossier de cession et actes nécessaires ou subséquents.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 20 novembre 2021

Le Maire,
1ère Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement
du Territoire Paris Terres d'Envol

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES, URBANISME ET AMENAGEMENT
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

Relatif à la délibération n° 2021-158

Conseil Municipal du 20 novembre 2021

RAPPORTEUR : *Madame ADLANI*

OBJET : *XII - AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT*
4 - Cession des parcelles composant « la bande Ballanger ».

La Commune est propriétaire des quatre parcelles composant le terrain dit « la bande Ballanger », cadastrées BM 159, BM 241, BM 250 et BM 256. Ces quatre parcelles constituent un terrain d'une superficie totale d'environ 13 000 m², en zone Uma au Plan Local de l'Urbanisme – zone de renouvellement urbain situé au nord du boulevard Ballanger.

Par délibération n° 2020-114 en date du 19 septembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé le principe de cession des parcelles cadastrées BM 159, BM 241, BM 250 et BM 256.

A cet effet, la Commune a saisi les services du Domaine (DNID) afin d'évaluer la valeur vénale des parcelles constituant l'assiette foncière. Le 4 juin 2021, les services du Domaine (DNID) a estimé la valeur desdites parcelles à hauteur de 9 845 000 €.

« La bande Ballanger » située, entre le boulevard Kennedy et le boulevard Robert Ballanger, est incluse dans le périmètre de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National (ORCODIN) visant le quartier du Parc de la Noue.

Dans le cadre de la requalification de ce secteur, il a été décidé le développement d'un programme mixte de haute qualité s'inscrivant dans une démarche ambitieuse d'aménagement intégrant une vitrine commerciale le long du boulevard Robert Ballanger complété par une placette publique.

En accord avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, la Ville a choisi de désigner le Groupe SODES/PKI comme opérateur unique commerces afin de réaliser, commercialiser et gérer les rez-de-chaussée

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

commerciaux de la future polarité commerciale d'entrée de quartier qui se développera sur le boulevard Ballanger, sur environ 2500 m², hors Cabinet médical et Pharmacie prévus dans le premier ilot, et qui seront proposés à la vente. Pour les autres surfaces, le Groupe SODES/PKI conservera les coques commerciales en patrimoine dans les conditions précisées aux présentes.

Des consultations ont été lancées en 2020, en vue de céder les droits à construire de lots de volumes à créer sur les parcelles composant « la bande Ballanger ».

Le Groupe PICHET et le Groupe SODES/PKI ont été retenus dans le cadre d'une co-maitrise d'ouvrage, en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte comprenant des logements et des commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'une placette qui deviendra publique après rétrocession.

Le Groupe PICHET sera co-acquéreur des droits à construire de lots de volumes, pour la réalisation du programme immobilier (300 logements MAX) pour une surface d'environ 21 746m² de SDP.

Le Groupe SODES/PKI sera co-acquéreur des droits à construire de lots de volumes, pour la réalisation de la partie commerces pour une surface d'environ 2 500 m² de SDP.

Par courrier en date du 30 avril 2021, le Groupe PICHET a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 12 200 000€ HT net (soit 561€ HT/m² de SDP). Par ce même courrier, le Groupe Pichet s'est également engagé à ne pas réaliser plus de 300 logements sur le site dans le cadre du projet global.

Par courrier en date du 1er juillet 2021, la Commune de Villepinte a confirmé le choix de la société PICHET dans le cadre de la consultation, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune de droits à construire en volume pour une surface de 21 746m² de SDP pour un montant de 12 200 000 € HT net se fasse au profit du Groupe PICHET.

Par la signature d'un protocole d'accord entre la Commune de Villepinte et le groupe SODES en date du 23 novembre 2020, il a été convenu la vente par la Commune au profit du groupe SODES de droits à construire en volume pour une surface d'environ 2 500 m² de SDP au prix unitaire de 250 € HT/m² de SDP, soit pour un montant prévisionnel de 625 000 € HT net.

Dans le cadre de la convention partenariale liant l'Etablissement Public Foncier Ile-De-France (EPF IDF), l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol », l'Etat et la Commune de Villepinte, il est prévu qu'une partie des recettes issues de la vente de ce foncier soit reversée à l'EPF IDF, afin de participer au financement du déficit de l'opération d'aménagement du Parc de la Noue.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

L'opération immobilière sur l'ensemble du foncier dit « Bande Ballanger » sera réalisée en deux phases par le biais du dépôt de deux permis de construire distincts mais liés.

La vente du foncier se fera par le biais d'une seule promesse unilatérale de vente (avec deux bénéficiaires : société du Groupe PICHET et Groupe SODES/PKI) avec réitération de la promesse de vente par phases avec deux actes d'acquisition de foncier distincts mais néanmoins solidaires.

Dès lors, pour permettre à la Commune de réaliser la cession de ce bien au profit des sociétés PICHET et SODES, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession des quatre parcelles précitées composants « la bande Ballanger ».

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des quatre parcelles composant le terrain dit « la bande Ballanger », cadastrées BM 159, BM 241, BM 250 et BM 256 (exclusion faite d'une part des emprises identifiées en emplacement réservé au PLU en vigueur et d'autre part des emprises constituant la piste cyclable ainsi qu'une bande de terre située le long du boulevard du Président Kennedy) et des droits à construire subséquents au Groupe PICHET (pour la partie logements) pour un montant de 12 200 000 € HT net et au Groupe SODES/PKI (pour la partie commerces) pour un montant prévisionnel de 625 000 € HT net et d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession.

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 08 novembre 2021,
Avis du Bureau Municipal du 09 novembre 2021

cadastre.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20211120-2021-158-DE
Date de télétransmission : 26/11/2021
Date de réception préfecture : 26/11/2021

Ville de VILLEPINTE

POLICE MUNICIPALE
1 rue Clarissa JEAN PHILIPPE
93420 VILLEPINTE
Tél: 01 41 52 10 20
police.municipale@ville-villepinte.fr

RAPPORT N° 2021-11-1040

Constat de desaffectation de la voie publique

Terrain dit "La bande ballanger"

DESTINATAIRES :

- Le Maire,
- Le Chef de Service,
- Archives du service.

Vu et transmis le 10/11/2021, par le chef de service.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT D'INFORMATION

VILLEPINTE, le 10/11/2021

L'an deux mille vingt-et-un, le dix novembre à quatorze heures et quarante minutes

Nous soussigné(s), Brigadier de Police Municipale MAUGUIN Pierre,
Assisté(s) de

Agent(s) de police judiciaire adjoint(s) dûment agréé(s) et assermenté(s), revêtu(s) de notre uniforme et en résidence à VILLEPINTE

Vu les articles :
- L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- 21, 21-2°, 21-2, 73, 78-6, 429 et 537 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 du Code Sécurité Intérieure,

Conformément aux ordres reçus de nos chefs, rapportons les faits suivants :

---Ce jour, à 14h30 reçevons un appel de notre hiérarchie afin de nous rendre sur le terrain dit "La bande ballanger" situé Boulevard du Président Kennedy à VILLEPINTE(93) pour une constatation de désaffectation de la voie publique.

Ou étant à 14h35 constatons la désaffectation totale de la parcelle dit "La bande ballanger", y compris celle des piétons par des barrières d'une hauteur d'environ deux mètres et disposées de manière à englober la totalité du terrain.

Posons pied à terre et prenons des clichés photographique que nous annexons au présent.

A l'issu quittons les lieux.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à VILLEPINTE
Le 10/11/2021

Les agents de Police Judiciaire adjoints
Nom(s) et signature(s)