

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
17 DECEMBRE 2020

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Retrait de la délibération
du 26 septembre 2019
portant désignation du
lauréat de la consultation
pour la cession des droits
à construire dans le cadre
de l'opération
d'aménagement Clos de
Buzot 2**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 18 décembre 2020
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 18 décembre 2020
et qu'il est donc exécutoire.

Le 18 décembre 2020

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt, le 17 décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 10 décembre deux mille vingt, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

Avaient donné procuration :

Monsieur BATTISTELLI à Monsieur BASSINE
Monsieur PETROVIC à Monsieur PERICARD
Madame AGUINET à Madame PEUGNET
Monsieur FOUCHET à Madame HABERT-DUPUIS
Madame SLEMPKES à Madame de JACQUELOT
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Monsieur MIRABELLI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20201217-20-G-11-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

OBJET : RETRAIT DE LA DELIBERATION DU 26 SEPTEMBRE 2019 PORTANT DESIGNATION DU LAUREAT DE LA CONSULTATION POUR LA CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT CLOS DE BUZOT 2

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Le 15 avril 2019, la commune lançait un appel à projets en vue de la cession des droits à construire dans le cadre de l'opération d'aménagement Clos de Buzot 2 sur les parcelles situées aux 51-57 rue saint Léger à Saint-Germain-en-Laye (Opération d'Aménagement et Programmation n° 4 ru de Buzot – RN 13 au Plan local d'urbanisme).

L'objectif de cet appel à projet était de permettre la réalisation d'un programme de logements mixtes rue saint-Léger dans la continuité de l'opération immobilière Clos de Buzot 1.

Dans le cadre de cette procédure qui s'est clôturée le 31 mai 2019, douze (12) candidatures ont été reçues et analysées conformément au cahier des charges de la consultation.

Ainsi, par délibération du 26 septembre 2019, le Conseil Municipal retenait la proposition de la société CAPELLI et autorisait le Maire à signer la promesse de vente en vue de céder les droits à construire à cette dernière.

La société lauréate se proposait alors de réaliser :

- un programme de 3 084 m² de surface de plancher, soit 40 logements dont 30 logements collectifs en accession libre, composés d'appartements allant de T2 au T5, et 10 logements sociaux composés de 7 maisons et 3 logements collectifs allant du T3 au T5 devant être cédés au bailleur social EMMAUS Habitat, en VEFA au prix fixé de 2 184 HT/m² SHA ;
- suivant une charge foncière équivalente à 977 €HT/ de SDP, soit un montant global de 3 010 000 € HT net vendeur.

Il est rappelé que la promesse de vente devait être signée sous la condition suspensive de l'obtention par le lauréat, au plus tard pour le mois de novembre 2019, d'un permis de construire valant permis de démolir purgé de tout recours.

La société CAPELLI s'engageait ainsi à déposer une demande d'autorisation dès septembre 2019 pour la résiliation du projet susvisé et correspondant au projet architectural présenté dans le cadre de la procédure de consultation.

Il est également souligné que le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme préalable à la signature de la promesse de vente devait permettre la passation du contrat de réservation.

C'est dans ces conditions que dès septembre 2019, la Ville a engagé les pourparlers avec la société CAPELLI en vue du dépôt de la demande de permis de construire et de préparer la promesse de vente, suivant le calendrier prévisionnel suivant :

- Juillet à Septembre 2019 : préparation et dépôt de la demande de permis de construire ;
- Fin novembre 2019 : délivrance du permis de construire
- Décembre 2019 : préparation des actes de cession
- Février 2020 : Signature des actes authentiques.

Les pourparlers se sont poursuivis sur plusieurs mois afin de permettre à la société CAPELLI de déposer un dossier de permis qui répondent aux propositions architecturales, programmatiques et financières objet de son offre.

Toutefois, il convient de noter que ces discussions n'ont pas abouti.

Le 28 juin 2020, la société CAPPELI invoque des difficultés d'équilibre financier qui ne lui permettent pas de réaliser le programme initial de son offre.

D'une part, elle propose de revoir la charge foncière de 3 010 00 € HT (soit 973€/m² SDP) à 2 339 000 € (823,88 €/SDP), **soit une diminution de 22, 29 %**.

D'autre part, elle estime enregistrer une baisse significative de la fréquentation de ses bureaux de vente et un taux d'écoulement bas. De sorte qu'elle n'est plus en capacité ni de réaliser l'opération objet de sa proposition initiale ni de maintenir le planning de sa réalisation.

Sur cette base, elle propose désormais de réaliser un programme avec une vente en bloc en Usufruit Locatif Social (ULS) et propose une nouvelle offre financière à 2 650 000 €.

Or, aux termes de la consultation, l'acquéreur pressenti s'engageait à réaliser une opération immobilière comprenant une part de 75 % de logements en accession libre et une part de 25 % de logements à usage locatif social pérenne à céder à EMMAUS.

Avec cette proposition de vente en bloc en ULS que présente désormais la société CAPELLI, le programme devient ainsi du 100 % social.

Par conséquent, une telle proposition modifie de manière substantielle la proposition issue de la consultation que la Ville a acceptée lors de la séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2019.

De plus, il convient de noter que l'ULS se finance exclusivement en prêt locatif social (PLS), ce qui n'est pas de nature à répondre aux objectifs qualitatifs de mixité des logements sociaux. Etant rappelé qu'une surproduction en ULS dans le cadre de l'opération Clos de Buzot 2 induira pour la Ville à un rattrapage en logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal de constater que les conditions relatives à la vente ne sont plus réunies et de procéder au retrait de la délibération de la visée en objet.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2241-1 et suivants,

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14,

Vu le Code Civil,

Vu le cahier des charges de consultation se rapportant à l'appel à projets en vue de la cession des droits à construire dans le cadre de l'opération d'aménagement Clos de Buzot 2 sur les parcelles situées aux 51-57 rue saint Léger à Saint-Germain-en-Laye,

Vu le projet de promesse de vente des terrains annexé à la consultation et validé sans réserve par la société CAPELLI,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 autorisant la résiliation anticipée du bail emphytéotique entre la Ville et EMMAUS HABITAT,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 portant désignation de la société CAPELLI en tant que lauréate de la consultation pour la cession des droits à construire dans le cadre de l'opération d'aménagement Clos de Buzot 2,

Considérant que la Ville est propriétaire des terrains situés aux 51-57 rue Saint-Léger,

Considérant qu'une consultation a été organisée au terme de laquelle la proposition de la société CAPELLI apparaissait la mieux disante,

Considérant que par délibération du 26 septembre 2019, le Conseil Municipal a retenu ladite proposition et autorisé le Maire à signer la promesse de vente en vue de céder les droits à construire à la société CAPELLI, sous condition suspensive de l'obtention par cette dernière d'un permis de construire valant permis de démolir purgé de tout recours,

Considérant que les pourparlers en vue du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme et de la préparation de la promesse de vente n'ont pas abouti,

Considérant que la société CAPELLI invoque des difficultés d'équilibre financier ne lui permettant ni de répondre à sa proposition architecturale, programmatique et financière initiale ni de maintenir le planning de sa réalisation,

Considérant que la nouvelle proposition de la société CAPELLI modifie de façon substantielle sa proposition initiale et ne correspond pas à la philosophie de l'opération exprimée par la Ville dans le cadre de la consultation,

À L'UNANIMITÉ,

CONSTATE que les conditions de programmation et financières posées par la délibération du 26 septembre 2019 pour la cession de droits à construire à la société CAPELLI ont été modifiées par cette dernière et ne sont plus conformes à la proposition formulée et acceptée par la Ville,

RETIRE la délibération du 26 septembre 2019 désignant la société CAPELLI en tant que lauréate de la consultation pour la cession des droits à construire dans le cadre de l'opération Clos de Buzot 2 située aux 51-57 rue Saint-Léger à Saint-Germain-en-Laye et autorisant cette dernière à déposer une demande de permis de construire valant démolition ainsi qu'au Maire à signer les actes se rapportant à la cession.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye