

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 juin 2019

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Terrain situé sentier de la Tour, cadastré section E n°17 et 56 :

- autorisation de déposer un permis d'aménager en vue de la diviser le terrain,
- désaffectation et décision du principe de déclassement du domaine public d'une partie du terrain divisé,
- vente d'une partie d'une partie du terrain divisé

Rapporteur : Patrice Pattée

La ville de Sceaux est propriétaire d'un terrain situé sentier de la Tour et cadastré section E n°56 et E n°17, pour une surface totale de 1 594 m². Ce terrain est actuellement occupé par une voie permettant la desserte du sentier de la Tour, bordée de 47 places de stationnement.

La société EMMI a le projet de développer une opération immobilière sur un terrain mitoyen à celui de la Ville, sis 10 sentier de la Tour et 14 rue des Chênaux, d'une superficie de 2 980 m². Dans cette perspective, la société EMMI a proposé à la Ville d'intégrer une partie de son terrain situé sentier de la Tour à l'opération, tout en requalifiant la voie d'accès au sentier de la Tour et le parking, qui s'est organisé spontanément sur un délaissé de la SNCF après l'aménagement de la Coulée Verte. Sur cette assiette foncière globale, l'opérateur envisage de développer environ 90 logements pour environ 6 500 m² de surface de plancher, dont une partie de logements locatifs sociaux (qui pourront être acquis en VEFA par la SEM Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat). En intégrant une partie de l'aire de stationnement actuelle au projet, les architectes de l'opération ont pu mieux préserver les arbres présents dans le cœur d'îlot tout en améliorant la qualité de ce délaissé de la construction du TGV et de l'aménagement de la Coulée verte.

Cette vente constitue une opportunité unique pour la Ville de valoriser ce délaissé de la SNCF en permettant de construire des logements tout en aménageant et qualifiant l'accès au quartier du sentier de la Tour.

Un projet global permet par ailleurs d'augmenter l'offre de logements locatifs sociaux, étant précisé que la Ville compte aujourd'hui 22,85% de logements sociaux, soit légèrement en deçà des obligations légales fixées à 25%.

Cette opération permettra de réaménager les espaces publics aujourd'hui constitués de places de stationnement et de leur voie de desserte, sans qualité urbaine. La Ville envisage en effet de requalifier les espaces publics mitoyens du projet et de la coulée verte, de manière à créer, à partir de cet ancien délaissé de la SNCF transformé par opportunité en parking, une véritable zone de rencontre qualitative assurant la desserte du sentier de la Tour et maintenant une offre de stationnement publique d'une vingtaine de places. Les études de réaménagement des espaces publics sont en cours.

Par ailleurs, afin de maintenir une offre de stationnement équivalente dans le quartier, la société EMMI s'est engagée à ce que les places de parking publiques supprimées dans le cadre de la réalisation du projet soient reconstituées dans l'opération et proposées à la location ou à la vente prioritairement aux riverains de l'opération. Ces places viennent évidemment en plus de celles destinées aux logements créés.

Les bénéfices que présente cette opération au regard de l'intérêt public sont supérieurs aux services rendus aujourd'hui par ce délaissé, dont la désaffectation puis le déclassement sont envisagés. Celles-ci

sont en effet utilisées aujourd'hui comme zone de stockage technique et d'aire de stationnement libre, utilisé essentiellement du fait de sa gratuité dans un environnement où le stationnement public est partiellement devenu payant. Son attractivité réside donc dans sa gratuité. Les études de fréquentation montrent pour l'essentiel des usages pendulaires, des actifs en journée (principalement de la cité scolaire Marie Curie) et des résidants en soirée, ces derniers préférant parfois stationner leur véhicule en surface plutôt qu'utiliser leur garage privé ou les parkings collectifs proches. La reconstitution, voire l'augmentation de l'offre de stationnement, tant publique que privée, permet de répondre au besoin identifié, tout en s'inscrivant dans les orientations du plan local d'urbanisme (PLU) en faveur des déplacements en transport en commun et en modes doux.

Dans ce contexte, il est proposé de répondre favorablement à l'offre de la société EMMI, en cédant une partie des parcelles E n°17 et E n°56, pour une surface totale 1 057 m².

Cette dernière propose le prix de 2 900 000 € horstaxe, hors droit et hors charges (€ HT/HD/HC), versé selon les modalités suivantes :

- un versement d'un montant de 1 450 000 € HT/HD/HC, à la signature de l'acte ;
- un versement d'un montant de 1 450 000 € HT/HD/HC, remis 12 mois à partir de l'acte authentique de vente.

A ce prix est assortie une clause de complément de prix, à valoir si l'opérateur construit une surface de plancher (SDP) plus importante que celle définie dans son offre. Chaque m² supplémentaire sera valorisé 600 €/m² SDP.

Cette offre est conforme à l'avis de France Domaine en date du 13 juin 2019 qui évalue le terrain à 2 665 000 €HT/HD/HC.

Pour la réalisation de cette cession, il est proposé de mettre en œuvre les dispositions prévues par l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques rappelé ci-après :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire ».

Il est donc proposé de décider dès maintenant de la désaffectation des emprises nécessaires au projet, celle-ci ne prenant effet qu'une fois les conditions de réalisation du projet réunies. Il est proposé de fixer un délai de 1 an, révisable par une nouvelle délibération du conseil municipal, en cas de retard de l'opération.

Le déclassement interviendra postérieurement à la désaffectation effective, étant précisé que les emprises nécessaires au projet immobilier sont actuellement affectées exclusivement au stationnement des véhicules et que leur sortie du domaine public ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie d'accès au sentier de la Tour. En conséquence, en application des dispositions de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, une enquête publique préalable au déclassement n'est pas requise.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

d'une part :

- autoriser le maire à déposer un permis d'aménager pour la division des parcelles E n°17 et E n°56,
- décider de la désaffectation d'une partie du parking situé sentier de la Tour constitué des parcelles E n°17 p et E n°56 p, pour une surface totale de 1 057 m² conformément au plan annexé. La désaffectation prendra effet une fois les conditions de réalisation de l'opération immobilière réunies, au plus tard au 1^{er} juillet 2020. Ce délai pourra être prolongé dans le cadre d'une nouvelle décision du conseil municipal, en cas de retard de l'opération,
- décider du principe de déclassement, d'une partie des places de stationnement du sentier de la tour, constitué des parcelles E n°17p et E n°56p, d'une surface totale de 1 057 m² conformément au plan annexé.

d'autre part :

- décider de la vente du terrain situé sentier de la Tour cadastré section E n°17p et E n°56p, pour une superficie de 1 057 m², à la société EMMI ou toute autre société en cours de constitution dans laquelle EMMI aurait une participation, aux conditions suivantes :
 - o un prix global de 2 900 000 € hors taxe, hors droit et hors charges (€ HT/HD/HC) ;
 - o un complément de prix dans l'éventualité où l'acquéreur réalise une opération immobilière d'une surface plus importante que celle résultant de son offre initiale, à concurrence de 600 € par m² supplémentaire ;
 - o le versement du prix pour 50% à la signature de l'acte définitif et 50% dans un délai de 12 mois maximum à compter de la signature.