



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : EPFIF - Secteur Paul Bert - Autorisation de lever l'option suite à la promesse unilatérale d'achat signée avec WOODEUM sur les parcelles cadastrées section AO n°61 et 62, 179 à 183 rue d'Aguesseau et 37 à 39 rue Paul Bert - Autorisation de vendre lesdites parcelles à la société WOODEUM ou sa substituée la société dénommée ' SCCV BOULOGNE D'AGUESSEAU ' - Obligation imposée au promoteur de séquestrer le montant de la minoration foncière ' EPFIF ' jusqu'à parfaite exécution de ses obligations

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 BELLARD 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, quatre secteurs d'intervention foncière dans la convention cadre signée le 2 août 2010 venue aux droits de l'EPF 92 et renouvelée le 1^{er} août 2019 pour une durée de cinq ans avec l'EPFIF.

Le secteur Paul Bert-Aguesseau est assis sur les parcelles cadastrées AO n°61 et AO n°62, d'une contenance cadastrale respective de 1 313 m² et 297 m² dont l'adresse est 179 à 183 rue d'Aguesseau et 37-39 rue Paul Bert.

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,

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.

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).

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 WOODÉUM, 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 moyennant un prix hors taxe de DOUZE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (12.376.350,00 € HT).

Le prix a été déterminé en considération :

- D'une part, de la valeur vénale des Biens qui selon l'estimation de Madame La Directrice départementale des finances publiques des Hauts de Seine ressort à QUINZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (15.500.000,00€) HT HC
- D'autre part, de la minoration foncière que la Ville a accepté de consentir au PROMETTANT au regard de l'engagement pris par le PROMETTANT de concourir à la production de logements locatifs sociaux soit la somme de TROIS MILLIONS CENT VINGT TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS HT HC (3 123 650 € HT HC) sous la condition essentielle et déterminante de son imputabilité sur l'amende SRU de la Commune pour logements sociaux manquants,
- Et enfin de l'engagement pris par le PROMETTANT au paragraphe 17.3.3 de la promesse, savoir :
 - De signer un contrat de réservation au profit de 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, établi en conformité avec les dispositions des articles L 261-15 et R 261-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, sous les charges et conditions ordinaires et de droit et pour une durée minimale au moins égale à celle de la Promesse ayant pour objet la totalité des logements sociaux devant être compris au sein du Programme de Construction projeté par WOODEUM ou sa substituée, tels que définis au dossier de demande de permis de construire déposé, moyennant un prix au m² répercutant la minoration foncière dont WOODEUM bénéficie au titre de la Promesse sur le prix /m² au profit de SOHP ce dont il devra être justifié par la production du contrat de réservation.
 - Le contrat de réservation devra faire apparaître outre la minoration foncière consentie par la Ville, la minoration foncière accordée par l'EPFIF.

La société WOODEUM pourra se substituer, avant la date la plus tardive de réalisation des conditions suspensives, la société dénommée « SCCV BOULOGNE D'AGUESSEAU », société civile de construction vente au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00€) dont le siège est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100, 126 Avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 905 135 783 et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de la Ville de NANTERRE, ladite société étant contrôlée par la société WOODEUM ou sous le même contrôle que lui, au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, dans le bénéfice de la Promesse.

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 3753,11 m² répartie savoir :

- 3.671,86 m² de SDP de logements, soit 53 logements, décomposés en :
 - 2.449,46 m² de SDP de logements en accession libre ; soit 35 logements
 - 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.

Aux termes de ladite promesse, la levée d'option était stipulée comme devant intervenir au plus tard le 30 juin 2022 étant entendu que, pour pouvoir lever l'option, la Ville devait au préalable être définitivement fixée sur le prix de revient arrêté par l'EPFIF. Par courrier en date du 24 juin 2022 la Ville a sollicité une prorogation de délai pour lever l'option jusqu'au 30 septembre 2022 ce qui a été accepté par la société WOODEUM le 30 juin 2022.

La SEM SOHP (Seine Ouest Habitat et Patrimoine) a fait connaître son intention de se porter acquéreur de l'ensemble du programme de logement social dans le cadre d'une VEFA auprès de WOODEUM, nécessitant pour son équilibre économique le bénéfice de la minoration foncière consentie par la Ville d'un montant de TROIS MILLIONS CENT VINGT TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS HT HC (3 123 650 € HT HC).

Dans le cadre de son acquisition desdites parcelles AO 61 et 62 auprès de l'EPFIF, le prix qui devra être payé par la Ville tient compte d'une minoration foncière de 305.938€ accordée par l'EPFIF.

Compte tenu de l'obligation faite à la Commune dans le cadre de son acquisition desdites parcelles auprès de l'EPFIF, d'avoir à verser le montant de la minoration foncière à l'EPFIF en cas de non-exécution par le promoteur de ses obligations, la commune imposera à la société WOODEUM ou sa substituée d'avoir à séquestrer la somme correspondant à cette minoration foncière en vue de la lui verser en cas de non-exécution de ses obligations, soit la somme de 305.938 € HT.

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 à la société WOODEUM ou sa substituée.

Pour ce faire la société WOODEUM ou sa substituée devra justifier auprès de la Commune de :

- La signature de la VEFA avec SEM SOHP (Seine Ouest Habitat et Patrimoine) précisant le nombre de m² de logement social exprimé en surface utile
- Du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier,
- De l'attestation de démarrage de travaux,
- La garantie financière d'achèvement.

Les acquisitions donnant droit à déduction, la revente desdites parcelles par la Ville est soumise sur option à la TVA sur prix total. La Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agit en tant que tel, comme réalisant l'acquisition des biens ci-dessus désignés en vue de les revendre.

La vente sera consentie, par option pour la taxation de la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total, moyennant le prix hors taxes de 12 376 350 € HT, après minoration foncière consentie par la Ville et une taxe à la valeur ajoutée de 2 475 270 €, soit un prix TTC de 14 851 620 € TTC.

Ledit prix tient compte de l'estimation de Madame La Directrice départementale des finances publiques des Hauts de Seine ressort à QUINZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (15 500.000,00€) HT HC, mais aussi de la minoration foncière que la commune accepte de consentir à WOODEUM ou sa substituée au regard de l'engagement pris par celui-ci de concourir à la production de logements locatifs sociaux, soit la somme de TROIS MILLIONS CENT VINGT TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS HT HC (3 123 650 € HT HC) sous la condition essentielle et

déterminante de son imputabilité sur l'amende SRU de la Commune pour logements sociaux manquants.

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 lever l'option dans le cadre de la promesse authentique d'achat par WOODEUM aux charges et conditions de ladite promesse,
- Par suite d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente au profit de la société WOODEUM ou sa substituée la société dénommée « SCCV BOULOGNE D'AGUESSEAU », dès lors que l'ensemble des conditions suspensives de la promesse seront réalisées, moyennant le prix hors taxes de 12 376 350 € HT, après minoration foncière consentie par la Ville et une taxe à la valeur ajoutée de 2 475 270 €, soit un prix TTC de 14 851 620 € TTC,
- et d'opter pour l'assujettissement à la TVA sur prix total dès lors que l'acquisition réalisée par la Ville a ouvert droit à déduction,
- 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,
- D'imposer à la société WOODEUM ou sa substituée de séquestrer la somme de 305.938 € correspondant au montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF jusqu'à parfaite exécution de ses obligations,
- D'imposer à la société WOODEUM ou sa substituée de verser à la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT la somme ainsi séquestrée soit 305.938 € en cas de non-exécution même partielle de ses obligations,
- de mettre à la charge de la société WOODEUM ou sa substituée tous les frais et charges de quelque nature que ce soit afférents à la mise en œuvre de la présente délibération. »

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 la délibération n° 10 du Conseil municipal du 9 décembre 2021,

Vu la promesse unilatérale d'achat signée devant Maître Laurent PICHON Notaire à PARIS le 4 avril 2022,

Vu le courrier de demande de prorogation de délai en date du 24 juin 2022,

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 lever l'option dans le cadre de la promesse unilatérale d'achat signée entre la société WOODEUM et la Ville reçue par Me Laurent PICHON Notaire à PARIS le 4 avril 2022, et à signer l'acte constatant cette levée d'option qui sera reçu par Maître Caroline LE CABEC Notaire associée membre de la SAS AUTEUIL NOTAIRES titulaire d'un office notarial sis à PARIS.

Article 2 : Monsieur le Maire est autorisé à signer l'acte de vente au profit de la société WOODEUM ou sa substituée la société dénommée « SCCV BOULOGNE D'AGUESSEAU », portant sur les parcelles cadastrées sous la section AO numéro 61 lieudit 183 rue d'Aguesseau d'une contenance de 13a13ca et numéro 61 lieudit 179 rue d'Aguesseau pour une contenance de 02a97ca soit une contenance totale de 16a 10ca, moyennant le prix hors taxe et hors charge de DOUZE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (12.376.350,00 € HT) après minoration foncière consentie par la Ville et une taxe à la valeur ajoutée de 2.475.270 €, soit un prix TTC de 14.851.620 € TTC.

La Ville optera pour l'assujettissement à la TVA sur le prix total dès lors que son acquisition aura donné lieu à déduction.

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 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 au projet de construction dont les détails ont été communiqués tant à la Commune qu'à l'EPFIF

Sous réserve que les conditions suspensives de la promesse soient réalisées

Article 3 : Monsieur le Maire est autorisé à consentir à ce que la somme de 305.938 € correspondant au montant de la minoration foncière accordée par l'EPFIF soit séquestrée jusqu'à constatation de l'exécution des obligations imposées à l'opérateur foncier de livrer 1231,75 m² de surface utile de logements sociaux et à exiger le versement dudit séquestre en cas de non-exécution des obligations imposées à WOODEUM ou sa substituée.

En cas de non-exécution même partielle par WOODEUM ou sa substituée la somme ainsi séquestrée sera acquise de plein droit à l'EPFIF.

Article 4 : Faute de réitération par acte authentique de la vente ainsi fixée avant le 31 mars 2023, la promesse sera frappée de caducité, quel qu'en soit le motif.

Article 4 : La minoration foncière consentie par la Ville de 3.123.650€ HT HC sera imputée sur l'amende SRU de 2023 payable au titre de l'année 2021.

Article 5 : L'intégralité des frais et taxes de quelque nature que ce soit afférents aux articles ci-dessus sera supportée par la société WOODEUM/SCCV.

Article 6 : 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° 092-219200128-20220922-135766-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

