


République Française	CONSEIL MUNICIPAL	Délibération n° 2024.01.13 Du 3 avril 2024
Département des Yvelines	L'an deux mille vingt-trois, le 3 avril, à 20 heures, les membres du Conseil municipal, régulièrement convoqués le 27 mars, se sont réunis, salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Olivier Delaporte, Maire.	
Ville de La Celle Saint-Cloud  La Celle Saint-Cloud	Objet : Promesse synallagmatique de vente et cession des terrains de la phase 1 du Cœur de ville Accusé de réception en préfecture 078-217801265-20240403-DE2024-01-13-DE Date de réception préfecture : 09/04/2024	
Secrétaire de séance : Françoise ALBOUY	VU le Code général des collectivités territoriales,	
En exercice : 35 Présents : 29 Pouvoirs : 4 Votants : 33	VU le Code général de la propriété des personnes publiques,	
Pour : 29 Contre : 4 J-F BARATON, T-F THOMAS, S MICHEL, C OJEDA-COLLET Abstentions :	VU la délibération du Conseil Municipal n°2020.04.10 du 5 octobre 2020, confiant l'aménagement du futur Cœur de Ville à la société « CITALLIOS » et vu le Traité de Concession d'Aménagement conclu à cet effet,	
Présents <u>Le Maire</u> Olivier DELAPORTE <u>Les Maires-adjoints</u> Sylvie d'ESTEVE Pierre SOUDRY Sophie TRINIAC Valérie LABORDE Benoît VIGNES Anne-Sophie MARADEIX Michel AUBOUIN Dominique PAGES Richard LEJEUNE Mohamed KASMI <u>Les Conseillers</u> Laurent BOUMENDIL Bruno-Olivier BAYLE Geneviève SALSAT Laurent DUFOUR Françoise ALBOUY Birgit DOMINICI Georges LEFEBURE Pierre QUIGNON-FLEURET Oliver MOUSTACAS Nathalie PEYRON Philippe LERIN Andrée BLOCH Blaise VIGNON Jean-Luc PRIEUR Jean-François BARATON Jean-François THOMAS Marie-Pierre DELAIGUE Olivier BLANCHARD	VU le permis d'aménager délivré par le Maire au bénéfice de la Commune et de CITALLIOS sous le numéro PA 78 126 23 G005 en date du 22 septembre 2023,	
Absents excusés : Naïma CONTE EL ALAMI Vincent POUYET Absents ayant donné pouvoir : Juliette DECAUDIN Hélène ALEXANDRIDIS Carmen OJEDA-COLLET Stéphane MICHEL	VU les délibérations du Conseil Municipal en date du 12 juin 2023 et du 19 décembre 2023, autorisant notamment le déclassement du domaine public, par anticipation, des emprises communales constitutives des futurs Lots B, D, E, F, du projet "Cœur de Ville", VU les "Documents Géomètre" permettant d'identifier ces "Emprises Communales" (un plan de division mis à jour le 31/01/2024 établi par Geofit Expert, de même que le projet de document d'arpentage permettant d'isoler notamment les Emprises Communales en de nouvelles parcelles, lesquels figurant en Annexe 1 et Annexe 2) et dont il résulte que les Emprises Communales sont formées des éléments suivants : - une Emprise Communale constitutive du futur lot B, à savoir une surface d'environ 1.062 m ² à extraire de la parcelle AK 173, formant la nouvelle parcelle dont le numéro provisoire (au projet de document d'arpentage) est "173T" ; - une Emprise Communale constitutive d'une partie du futur lot D, à savoir une surface d'environ 1.136 m ² à extraire de la parcelle AK 173 (le solde du futur lot D n'appartenant pas à la Commune), formant la nouvelle parcelle dont le numéro provisoire (au projet de document d'arpentage) est "173Q" ; - des emprises communales constitutives (avec une autre parcelle n'appartenant pas à la Commune) du futur lot E, correspondent à une surface totale d'environ 2.908 m ² , savoir une Emprise Communale d'environ 1.298 m ² à extraire de la parcelle AK 176, formant la nouvelle parcelle dont le numéro provisoire (au projet de document d'arpentage) est "176Y", et une Emprise Communale d'environ 1.610 m ² à extraire de la parcelle AK 173, formant la nouvelle parcelle dont le numéro provisoire (au projet de document d'arpentage) est "173R" ; - une Emprise Communale constitutive du futur lot F, à savoir une surface d'environ 842 m ² à extraire de la parcelle AK 173, formant la nouvelle parcelle dont le numéro provisoire (au projet de document d'arpentage) est "173S" ; Soit au total, une surface d'environ 5.948 m ² environ pour les Emprises Communales prises ensemble, lesquelles Emprises Communales sont donc constituées des nouvelles parcelles dont les numéros provisoires (au projet de document d'arpentage) sont "173T", "173Q", "176Y", "173R" et "173S" ;	
	VU le projet de promesse unilatérale de vente préalable (la "Promesse") et le "Projet d'Acte de Vente" (qui sera annexé à la Promesse), projets établis en concertation entre le notaire de Citallios et le notaire de la Commune, figurent en Annexe 3 et en Annexe 4 et joints à la convocation),	
	VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale établi en date du 24 octobre 2023, portant la référence DS : 13300320, proposant une évaluation d'environ 10.800.000 euros au titre de la Phase 1 de l'opération Cœur de Ville,	
	CONSIDERANT qu'une première phase de réalisation du futur Cœur de ville va être engagée, correspondant aux lots B, D, E et F et que les terrains d'assiette recevant les futures constructions privées dans ces lots appartiennent en partie à la ville,	

CONSIDERANT que ces terrains d'assiette doivent faire l'objet d'une division aux termes du permis d'aménager déjà obtenu puis d'une cession à l'aménageur, afin que ce dernier puisse procéder, ensuite, aux cessions aux promoteurs désignés,

CONSIDERANT que le déclassement par anticipation de ces Emprises Communales a été préalablement décidé, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), pour permettre d'optimiser le calendrier des opérations et d'assurer, le plus longtemps possible, l'affectation au domaine public des emprises concernées,

CONSIDERANT que la désaffectation de ces emprises interviendra avant la vente,

CONSIDERANT les Documents Géomètre et l'avancée favorable du projet d'aménagement,

CONSIDERANT que l'évaluation du Domaine aboutit à la détermination d'une « valeur » et ne s'apparente pas à la détermination d'un « prix », le prix étant défini comme un montant sur lequel s'accordent les parties alors que l'avis de valeur n'est qu'une probabilité de prix,

CONSIDERANT que la jurisprudence autorise les collectivités à vendre à un prix inférieur à une évaluation domaniale pour motif d'intérêt général, lequel est inhérent à l'opération d'aménagement dans la mesure où l'acquisition des parcelles par le concessionnaire est indispensable à la réalisation du programme d'aménagement (logements, commerces, équipements publics, espaces publics),

CONSIDERANT les termes et les accords résultant du Traité de Concession d'Aménagement conclu avec Citallios,

CONSIDERANT, notamment, le Prix global qui, s'il est inférieur à l'évaluation domaniale (laquelle n'est qu'indicative et consultative), permet de respecter les équilibres financiers convenus au Traité de Concession d'Aménagement,

CONSIDERANT, notamment, l'article 30, qui contient des dispositions de retour à meilleure fortune applicables à l'expiration normale du traité (en substance et sans vouloir primer sur les stipulations de l'article 30 : partage du boni entre le Concessionnaire et la Commune à raison de respectivement 30% et 70 % ; versement d'un complément de prix, s'il est constaté, à la Commune dans le cadre de chaque cession de surfaces de plancher de l'opération par le Concessionnaire, lorsque les conditions dudit article sont réunies).

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A la majorité des membres présents et représentés,

DECIDE :

(1) D'autoriser la vente, par la Commune à Citallios, des Emprises Communales, et – préalablement – de promettre de vendre, aux conditions principales suivantes :

(a) La vente interviendra en un acte unique qui portera sur l'ensemble de ces Emprises Communales (surface globale d'environ 5.948 m² constituée des nouvelles parcelles dont les numéros provisoires (au projet de document d'arpentage susvisé formant Annexe 2 et en Annexe 1) sont "173T", "173Q", "176Y", "173R" et "173S", extraites des anciennes parcelles AK-173 et AK-176), lesquelles ont fait l'objet d'un déclassement par anticipation décidé à nouveau aux termes de la délibération n° 2023.08.20 du Conseil Municipal du 19 décembre 2023 (la "Vente") ;

(b) La Vente interviendra :

- Moyennant un Prix global hors TVA de HUIT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (8 450 000,00 €), correspondant aux accords financiers convenus avec l'aménageur au titre du Traité de Concession, majoré de la TVA de droit commun y afférente. Ce Prix sera payable comptant au jour de la signature de l'Acte de Vente, à l'exception d'une partie,

d'un montant de 2.450.000,00 euros, payable au plus tard en janvier 2025 ou, si la trésorerie de l'opération présentée par le Concessionnaire est déficitaire en janvier 2025, au plus tard en juin 2025 (sauf si le Maire, dans l'exercice de ses compétences, décide de proroger cette date).

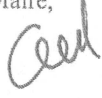
- Une fois la désaffectation des Emprises Communales dûment constatée et les autres conditions suspensives dûment réalisées (conditions ordinaires et de droit en pareille matière, portant sur le droit de propriété, l'absence de toutes charges ou servitudes grevant les Emprises Communales et donc l'établissement des actes permettant de les dégrever, l'acquisition du caractère définitif de la présente délibération du Conseil Municipal et de celle susvisée du 19 décembre 2023, etc.), le tout, conformément – en substance – aux indications du "Projet d'Acte de Vente" à annexer à la "Promesse" (et dont les projets ont été joints à la convocation, Annexe 3 et Annexe 4). Par suite, les Espaces Communaux seront vendus libres de toute occupation, de tout droit d'occupation, de toute charge ou servitude (bail emphytéotique, servitude, convention APL, etc.) ; tous pouvoirs sont donnés au Maire (comme à tout représentant qu'il désignerait), notamment à l'effet de signer tout document y afférent ;


- Précédée de la "Promesse" susvisée, laquelle sera une promesse unilatérale de vente consentie pour une durée et à des conditions à convenir par le Maire et conformément, en substance, au projet joint à la convocation ;

(c) La Vente et la Promesse interviendront aux conditions principales exposées ci-avant, et, en substance, aux conditions des projets de "Promesse" et "Projet d'Acte de Vente" joints à la convocation, lesquelles pouvant être – le cas échéant – adaptées ou complétées par le Maire. Tous pouvoirs sont donnés au Maire (comme à tout représentant qu'il désignerait) à l'effet de négocier et conclure la Promesse et la Vente, et tous actes complémentaires ou rectificatifs (tels que tous avenants de prorogation) ainsi que tous éléments permettant la réalisation de la Promesse et de la Vente ;

(2) D'autoriser ainsi, outre la Vente des Emprises Communales, la conclusion de la Promesse susvisée, au profit de Citallios ;

(3) De donner pouvoirs au Maire à ces effets (comme à tout représentant qu'il désignerait), et ainsi de l'autoriser à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait conforme au registre
Le Maire,

Olivier DELAPORTE



La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et de transmission prévues par les textes de loi en vigueur. Elle pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans les deux mois à compter de sa publication.

Acte rendu exécutoire en vertu de son
dépôt en Préfecture le 09/04/2024
et de sa publication le 10/04/2024
P/le Maire
Par délégation


Angélique LEDUCQUE
Directrice ressources

