

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE D'EAUBONNE
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE – ARRONDISSEMENT D'ARGENTEUIL

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MERCREDI 02 OCTOBRE 2024

DÉLIBÉRATION N°2024/165

(en application des dispositions de l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Date de convocation	Nombre de conseillers	À l'ouverture
	En exercice :	35
02/10/2024	Présents	31
	Représentés :	4
	Votants :	35

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE DEUX OCTOBRE, A VINGT HEURES SIX

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Légalement convoqué le 26 septembre 2024, en application de l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Madame Marie-José BEAULANDE, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS, à l'ouverture de la séance :

Mme BEAULANDE Marie-José, M. AUBIN Jean, Mme MATTEI Christine, M. LE DÛS Bernard, Mme CARON Camille, Mme MANA Julia, M. DUFOUR Quentin, Mme ROINÉ Corinne, Mme DECHAUX BEN MANSOUR Hanen, M. MÉNARD Lionel, M. GRIMONPONT Régis, Mme LEGENDRE Flora, Mme BOUSSUARD-LE CREN Sylvaine, M. CHEMTOB Nicolas, M. ARMAND François, Mme MARMECHE Christiane, M. LIMOUZIN Vincent, M. DUPLAA Jean-Marie, M. NOIRÉ Dominique, Mme ARONSSOHN Isabelle, Mme BOY Delphine, M. DUBLINEAU Grégoire, Mme MENEY Maryse, M. BALLOY Philippe, Mme CHARBONNIER Martine, M. PESSOA Carlos, M. RODSPHON Inthone, M. LE FUR Corentin, Mme ESTRADE Claude, M. BERTHAULT Grégory, Mme DRAGIN Catherine, formant la majorité des membres en exercice.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. MORISSE Tom ayant donné pouvoir à M. DUFOUR Quentin
M. LOUVRADOUX Francis ayant donné pouvoir à M. LE DÛS Bernard
M. MICHELET Cyril ayant donné pouvoir à M. MÉNARD Lionel
Mme AMADOU Aïcha ayant donnée pouvoir à Mme ROINÉ Corinne

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. DUFOUR Quentin.



CONSEIL MUNICIPAL DU 02 OCTOBRE 2024

DELIBERATION N° 2024/165

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées AP n° 130, 131 et 132p - sise 7 avenue de Budenheim - et cession à la *SCI Ile de France*

Rapporteur : Madame Marie-José BEAULANDE, Maire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2141-2, L.3112-4 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Eaubonne approuvé par délibération du 28 juin 2017, mis à jour par arrêtés du 24 octobre 2017, du 31 mai 2018, du 10 décembre 2019, du 24 janvier 2022 et du 29 mars 2024 ;

VU l'avis de la direction départementale des Finances publiques du Val-d'Oise n° 2024-95203-23918 du 22 avril 2024 ;

VU l'étude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public des parcelles cadastrées AP n°130, 131 et 132P, sises 7, avenue de Budenheim ;

VU le courrier de la *SCI Ile de France-Groupe PROMOGIM* en date de septembre 2024, contenant l'offre d'acquisition d'un montant global de 900 000 euros net vendeur pour l'acquisition des parcelles cadastrées AP n° 130, 131 et 132 pour partie, d'une superficie d'environ 780 m² ;

CONSIDÉRANT que la Ville d'Eaubonne a acquis un local au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 5, avenue Jeanne Robillon en vue d'y transférer les effectifs de la Police Municipale, actuellement installés au sein du bâtiment sis 7, avenue de Budenheim, et que les travaux d'aménagement ont débuté en août 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'emprise foncière cadastrée section AP 130, 131 et 132 pour partie sera libérée début 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de sa libération, le bien n'aura plus aucune utilité pour la Ville et qu'une cession est à prévoir ;

CONSIDÉRANT que la Ville d'Eaubonne est carencée en logement social et ne répond pas aux objectifs triennaux ;

CONSIDÉRANT que la *SCI Ile-de-France - Groupe PROMOGIM* s'engage à réaliser un programme mixte d'habitation collective de 50 logements environ dont au minimum 30% de logements sociaux développant une surface de plancher d'au moins 2 800 m² sur l'emprise foncière d'une superficie d'environ 1 272 m² regroupant les parcelles cadastrées section AP n° 128p, 129, 130, 131 et 132 pour partie localisées 5-7 avenue Budenheim ;

CONSIDÉRANT que la proposition de la *SCI Ile de France-groupe PROMOGIM* a été retenue au regard de la part de logements sociaux permettant de réduire le nombre restant à construire afin de répondre aux objectifs triennaux ;

CONSIDÉRANT que le projet présenté par la *SCI Ile-de-France* a aussi été retenu au titre de sa qualité architecturale et de son intégration dans l'environnement, de la qualité environnementale et thermique supérieure aux objectifs de la réglementation énergétique 2020, des contraintes d'aménagements et du marché actuel de l'immobilier ;

CONSIDÉRANT que la *SCI Ile-de-France - Groupe PROMOGIM* s'engage à acquérir l'emprise foncière du projet immobilier appartenant à la commune d'Eaubonne pour un montant de 900 000 euros net vendeur payable comptant à la signature de l'acte authentique ;

CONSIDÉRANT que la nécessité pour la ville de se doter en logement social constitue un motif d'intérêt général et que le projet est constitué de contreparties suffisantes et effectives de nature à justifier le prix de cession ;

CONSIDÉRANT qu'en principe le déclassement d'un bien du domaine public n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public et que, par dérogation, le déclassement d'un bien appartenant au domaine public artificiel et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement ;

CONSIDÉRANT que cette durée ne peut excéder trois ans ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la procédure de déclassement par anticipation, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation doit être établie ;

CONSIDÉRANT qu'en l'espèce le déclassement anticipé permettra la cession de l'emprise foncière cadastrée AP 130, 131 et 132 pour partie d'une superficie d'environ 780 m² ;

CONSIDÉRANT que le déclassement anticipé, avant la libération effective des lieux, apparaît, en l'espèce opportun car il permet de ne pas retarder l'opération projetée en offrant la possibilité de procéder aux démarches administratives, dont la délivrance des autorisations d'urbanisme, et ainsi céder, dans des délais contraints, les emprises foncières communales en vue de la réalisation d'un programme mixte de logements ;

CONSIDÉRANT que ce déclassement anticipé permettra d'accélérer la réalisation du programme de logements en financement libre et social et ainsi participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France et de participer au rattrapage du taux de logement sociaux de la ville d'Eaubonne ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de l'étude d'impact réalisée, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, que les aléas liés au déclassement anticipé des biens en cause apparaissent limités (**cf. annexe**) ;

Après avis des Commissions n°1 *Finances locales, Ressources Humaines, Économie locale, Commerce, Démocratie locale et Administration Générale* et n°4 *Développement Urbain, Gestion patrimoniale, Espace Public, Développement Durable et Transports* fusionnées du jeudi 19 septembre 2024 ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité (25 voix pour) des suffrages exprimés,

25 voix pour : Groupe *Eaubonne Notre Ville Ensemble*,

1 abstention : Mme DRAGIN Catherine, non inscrite.

9 voix contre : Groupe *Eaubonne une ambition renouvelée*, Groupe *Eaubonne Ensemble* et M. BERTHAULT Grégory non- inscrit.

✎ **ARTICLE 1 : DÉCIDE** le déclassement par anticipation avec désaffectation différée, à 36 mois maximum, de l'emprise foncière d'environ 780 m² correspondant aux parcelles cadastrées AP 130, 131 et 132 pour partie, sises 7, avenue de Budenheim à Eaubonne ;

✎ **ARTICLE 2 : APPROUVE** la proposition formulée par la *SCI Ile de France - Groupe PROMOGIM*, portant sur la réalisation d'un programme mixte d'habitations collectives de 50 logements environ dont au minimum 30 % de logements sociaux développant une surface de plancher d'au moins 2 800 m² sur l'emprise foncière d'environ 1272 m², sise 5-7 avenue Budenheim constituée des parcelles cadastrées AP 130, 131, 132 pour partie appartenant à la ville et sur les parcelles voisines AP 129 et AP 128p sises 5-7 avenue de Budenheim ;

✎ **ARTICLE 3 : APPROUVE** la cession des parcelles cadastrées AP 130, 131 et 132 pour partie, sises 7, avenue de Budenheim à Eaubonne, d'une superficie d'environ 780 m², à la *SCI Ile de France* pour le compte du *Groupe PROMOGIM*, dont le siège social est situé 22-24 rue de Bellevue, CS 10251, à Boulogne Billancourt Cedex (92132) au prix de 900 000 € net vendeur ;

✎ **ARTICLE 4 : AUTORISE** Madame la Maire à signer tous les actes et documents se rapportant à cette vente ainsi que tous documents nécessaires à la faisabilité de cette vente, et notamment les actes notariés de promesse de vente et de vente ainsi qu'éventuellement tout acte complémentaire ou rectificatif si besoin ;

ARTICLE 5 : PREND ACTE que :

- Les frais d'actes notariés seront supportés par l'acquéreur,
- La recette correspondante sera inscrite au budget de la ville.

**Le Secrétaire de Séance,
L'Adjoint à la Maire délégué au
Développement Durable,**



Quentin DUFOR

**La Maire,
Vice-Présidente de la Communauté
d'agglomération Val Parisis,**



Marie-José BEAULANDE

Transmise et reçue au contrôle de légalité, le :

Publiée le :

Exécutoire le :

Délai de recours : 2 mois - A dater de la date de publication

Voies de recours : Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative).

☐ Valérie POULIQUEN Cheffe Secrétariat Général	☐ Arnaud AGNONA Directeur DAGAJ
☐ Karima BENTOUT DGA Ressources	☐ Lylia SÉNÉCHAL Directeur Général des Services

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20241002-DEL2024-165-DE
Date de réception préfecture : 17/10/2024