

2023/



## DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

#### DÉLIBÉRATION N°2023/153

**Objet : Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Plateau (NPRU) -  
Désaffection et déclassement futurs des parcelles appartenant au  
domaine public communal sises place du Moulin à Vent et square  
Salvador Allende à Ris-Orangis, cadastrées AX99, AX100 et AX102, et  
cession à la société Essonne Habitat  
Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer la promesse  
synallagmatique de vente ainsi que tout document y afférent**

#### Séance du vendredi 9 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 9 juin, à l'issue de l'élection des délégués pour le scrutin sénatorial fixée à 18 h 30, les membres composant le Conseil municipal de Ris-Orangis, régulièrement convoqués par courrier en date du vendredi 2 juin 2023, se sont réunis au nombre de 24, dans la salle Emile Gagneux, 60 rue Albert-Rémy, sous la présidence de Monsieur Stéphane Raffalli, Maire, Conseiller départemental de l'Essonne.

Nombre de  
membres

En exercice : 34

Présents à la

séance : 24

Excusés

représentés : 10

**Étaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers  
Municipaux :**

Stéphane Raffalli, Grégory Gobron, Aurélie Monfils, Marcus M'Boudou, Gilles Melin, Souad Medani, Véronique Gauthier, Serge Mercieca, Annabelle Mallet, Siegfried Van Waerbeke, Sémitra Le Querec, Nicolas Fené, Denise Poezevara, Valérie Marion, Jean-Paul Monteiro Teixeira, Noureddine Siana, Fabrice Deraedt, Séverin Yapo, Jérémie Kawouk, Christian Amar Henni, José Peres, Christine Tisserand, Claude Stillen, Sandanakichenin Djanarthany

**Excusés représentés :**

Kykie Basseg à Annabelle Mallet, Sofiane Seridji à Séverin Yapo, Josiane Berrebi à Grégory Gobron, Claudine Cordes à Marcus M'Boudou, Sylvie Deforges à Aurélie Monfils, Omar Abbazi à Gil Melin, Sonia Schaeffer à Serge Mercieca, Dounia Lebik à Véronique Gauthier, Nejla Toptas à Souad Medani, Laurent Stillen à Claude Stillen

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement, en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2023/

Ville de  
Ris-Orangis  
Conseil municipal  
du 9 juin 2023  
DÉLIBÉRATION  
N°2023/153

**Objet : Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Plateau (NPRU) - Désaffectation et déclassement futurs des parcelles appartenant au domaine public communal sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende et à Ris-Orangis, cadastrées AX99, AX100 et AX102, et cession à la société Essonne Habitat - Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer la promesse synallagmatique de vente ainsi que tout document y afférent**

Urbanisme

**LE CONSEIL,**

**SUR proposition de Monsieur Grégory GOBRON, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé de l'Aménagement durable, du Développement économique et de la Sécurité,**

**VU le Code général des collectivités territoriales,**

**VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1 et suivants,**

**VU le Code de la voirie routière et notamment ses articles L.141-2 et suivants et R.141-4 et suivants,**

**VU le Code de l'urbanisme,**

**VU le Plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21 février 2019,**

**VU la délibération n° DEL-2022/120 du Conseil de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart en date du 7 avril 2022 relative à la signature de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers du Canal à Evry-Courcouronnes et du Plateau à Ris-Orangis,**

**VU la délibération n°2022/151 du Conseil municipal en date du 18 mai 2022 relative à la signature de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers du Canal à Evry-Courcouronnes et du Plateau à Ris-Orangis,**

**VU la délibération n° DEL-2022/121 du Conseil de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart en date du 7 avril 2022 portant sur la signature de la convention de projet urbain partenarial sur la place du Moulin à Vent à conclure entre la Ville de Ris-Orangis, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et la société Essonne Habitat, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du plateau à Ris-Orangis,**

2023/

**VU** la délibération n°2022/152 du Conseil municipal en date du 18 mai 2022 portant sur la signature de la convention de projet urbain partenarial sur la place du Moulin à Vent à conclure entre la Ville de Ris-Orangis, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et la société Essonne Habitat, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du plateau à Ris-Orangis,

**VU** la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite signée le 1<sup>er</sup> septembre 2022,

**VU** le plan de division du cabinet de géomètres GEOMETRIC en date du 2 mai 2022, visant à délimiter l'assiette foncière du programme immobilier projeté par Essonne Habitat du reste du domaine public place du Moulin à Vent et square Salvador Allende,

**VU** la délibération n°2022/153 du Conseil municipal en date du 18 mai 2022 portant sur l'approbation du principe de déclassement du domaine public à venir sur le terrain d'assiette de l'opération immobilière projetée par Essonne Habitat sur la Place du Moulin à Vent et autorisant Essonne Habitat à déposer son dossier de demande de permis de construire,

**VU** la déclaration préalable référencée DP 091 521 22 10165, déposée le 1<sup>er</sup> septembre 2022 relative au projet de division foncière concernant le terrain sis place du Moulin à Vent et square Salvador Allende destiné à constituer l'assiette foncière du programme immobilier projeté par Essonne Habitat,

**VU** l'attestation de non opposition à la déclaration préalable référencée DP 091 521 22 10165, en date du 13 septembre 2022,

**VU** le document d'arpentage du cabinet de géomètre GEOMETRIC, en date du 18 octobre 2022,

**VU** la demande de permis de construire enregistrée sous le numéro PC 091 521 22 10025, déposée par Essonne Habitat le 21 décembre 2022, conformément à l'autorisation donnée par le Conseil municipal lors de la séance du 18 mai 2022,

**VU** l'avis du service du Domaine en date du 16 février 2023 et l'estimation faite de la valeur vénale de ce foncier à 1 040 000 € hors taxes et hors droits assorti d'une marge d'appréciation de 10%,

**VU** l'avis favorable du Bureau municipal,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement durable, Cadre de vie, Ecologie du 12 avril 2023,

**CONSIDERANT** que la transformation du quartier Plateau, initiée dans le cadre du premier Programme de Renouvellement Urbain, se poursuit aujourd'hui dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, sur le secteur du Moulin à Vent,

2023/

**CONSIDERANT** que l'opération de renouvellement urbain du Plateau prend place dans un contexte de modernisation de la ligne 402 en Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), le Tzen4, dont la majeure partie du tracé est en site propre,

**CONSIDERANT** que le nouveau projet de renouvellement urbain vise à redynamiser le cœur de ville du plateau, notamment avec le repositionnement du centre commercial du Moulin à Vent en façade de la rue Pierre Brossolette, au niveau du square Salvador Allende et du parking du Moulin à Vent, en intégrant une portion de la voie place du Moulin à vent,

**CONSIDERANT** que dans un but de rationalisation foncière et dans la recherche d'une plus grande urbanité, les surfaces commerciales s'intègreront en pied d'immeuble d'un programme immobilier mixte à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage d'Essonne Habitat, comprenant en outre la réalisation d'un parking à vocation publique en R+1, destiné à restituer une offre de stationnement publique à proximité des commerces et des services, ainsi que 33 logements en R+2 à R+4, et un parking privé de 99 places en sous-sol,

**CONSIDERANT** qu'il est prévu que le parking à usage public situé en R+1 du programme immobilier fasse l'objet d'un bail emphytéotique de très longue durée à conclure entre la société Essonne Habitat et la Ville de Ris-Orangis,

**CONSIDERANT** qu'une requalification profonde des espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, accompagnera cette mutation,

**CONSIDERANT** notamment qu'à l'issue des travaux de construction et démolition d'Essonne Habitat, la voie Place du Moulin à Vent, sera réaménagée en s'adaptant au besoin de desserte et à la géométrie du nouveau bâtiment,

**CONSIDERANT** que pour ce faire, une portion de voie devra être réalisée sur le foncier appartenant à Essonne Habitat, correspondant à une partie du terrain d'assiette du centre commercial qui sera démolie,

**CONSIDERANT** qu'il est convenu qu'Essonne Habitat rétrocède à la Ville l'emprise foncière correspondant à cette portion de voirie,

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette du programme projeté par Essonne Habitat, cadastré AX99, AX100 et AX102 d'une superficie de 3 351 m<sup>2</sup>, relève du domaine public routier communal :

- La parcelle AX99, d'une superficie de 34 m<sup>2</sup>, constitue une portion d'espace public devant le centre commercial du Moulin à Vent,
- La parcelle AX100, d'une superficie de 1 068 m<sup>2</sup>, est un terrain affecté aujourd'hui au square Salvador Allende,

**CONSIDERANT** que l'ensemble de ces emprises appartenant au domaine public communal, leur cession est conditionnée à leur désaffection et déclassement,

**CONSIDERANT** que la cession à Essonne Habitat s'effectuera en deux temps : signature d'une promesse synallagmatique de vente, puis signature de l'acte authentique de vente,

**CONSIDERANT** qu'une partie des biens cédés constituant une dépendance du domaine public routier communal (parking, portion de voie), leur déclassement est soumis, conformément au Code de la voirie routière, à une enquête publique d'une durée minimale de 15 jours,

**CONSIDERANT** que la Ville envisage de procéder, après enquête publique, à un déclassement par anticipation tel que prévu par l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, prononcé par délibération du Conseil municipal,

**CONSIDERANT** que la promesse de vente évoquera un déclassement à prononcer par le Conseil municipal, au plus tard le 31 octobre prochain,

**CONSIDERANT** que la désaffection interviendra ultérieurement, afin de maintenir le plus longtemps possible l'offre de stationnement public constituée par le parking du Moulin à Vent,

**CONSIDERANT** que le délai de cette désaffection sera précisé dans la promesse de vente ; il pourrait être pourra être, à titre d'exemple, dans un délai maximum de 7 jours préalablement à la signature de l'acte de vente, étant entendu que l'objectif est de conclure la vente au plus tard le 31 décembre 2023,

**CONSIDERANT** que pour les raisons qui viennent d'être exposées la désaffection et le déclassement du domaine public des biens objets de la présente délibération de cession interviendront postérieurement à la signature de la promesse de vente,

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, la promesse de vente fera mention du délai sous lequel la désaffection prendra effet et comportera des clauses précisant que l'engagement de la Ville reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics,

**CONSIDERANT** que lors de l'établissement de la maquette financière pour le dépôt du dossier de financement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) du Plateau devant l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en 2018, il

comme suit :

- 100 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de commerces, soit 266 000 euros pour la partie commerce (2 660 m<sup>2</sup> de SDP),
  - 200 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit 450 360 euros pour la partie logement et parking privé (2 251,80 m<sup>2</sup> SDP),
- soit un prix de vente total de 716 360 euros net vendeur,

**CONSIDERANT** que la valeur vénale de ce foncier a été estimée par le service du Domaine, par avis en date du 16 février 2023, à 1 040 000 € hors taxes et hors droits ; ce montant étant assorti d'une marge d'appréciation de 10%,

**CONSIDERANT** que cette estimation aboutit à un montant supérieur au montant convenu entre la Ville et Essonne Habitat, mais que néanmoins, afin de ne pas préjudicier la faisabilité de ce projet de rénovation urbaine, initié depuis de longues années dans un secteur identifié prioritaire au titre de la Politique de la Ville, il est dans l'intérêt de tous de maintenir le prix de cession convenu lors de l'élaboration du dossier de renouvellement urbain, au regard de l'intérêt général que représente ce projet,

**CONSIDERANT** qu'en conséquence il est proposé de fixer le prix de vente au montant initialement prévu de 716 360 euros net vendeur ; le maintien de ce prix se justifiant par le fait que cette opération de reconstruction-démolition du centre commercial est structurante pour l'ensemble du quartier du Plateau, car au cœur du projet de renouvellement urbain,

**CONSIDERANT** que, par ailleurs, l'opération d'Essonne Habitat proposera une offre locative complémentaire en faveur des habitants, dans le cœur de ville, à proximité immédiate du Tzen4, des commerces, et des services (mairie annexe, service des retraités, offres de soins...),

**CONSIDERANT** qu'il est prévu, en outre, que le parking à vocation publique intégré à l'opération d'Essonne Habitat fasse l'objet d'un bail emphytéotique de très longue durée au profit de la Ville, moyennant le paiement d'une redevance envisagée à un montant symbolique,

**CONSIDERANT** que la promesse de vente est assortie de conditions essentielles et déterminantes, c'est-à-dire les conditions devant être réunies pour conclure la vente, à savoir notamment :

- La désaffection et le déclassement des emprises concernées à l'issue d'une enquête publique,

**CONSIDERANT** que l'activité du centre commercial actuel sera maintenue jusqu'au déménagement des commerçants dans leurs nouveaux locaux et que la démolition du centre commercial interviendra dans un second temps,

2023/

**APRÈS DÉLIBÉRATION**

**DECIDE** du principe de désaffection et de déclassement ultérieurs des parcelles cadastrées AX99 (34 m<sup>2</sup>), AX100 (1 068 m<sup>2</sup>) et AX102 (2 249 m<sup>2</sup>), représentant une superficie totale de 3 351 m<sup>2</sup>, situées place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-Orangis, et relevant du domaine public routier communal, en vue de leur cession à la société Essonne Habitat.

**PRECISE** que la cession à Essonne Habitat s'effectuera en deux temps : promesse synallagmatique de vente et acte authentique de vente.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente - et tout document y afférent, ainsi que tout avenant éventuel - portant sur les parcelles AX99, AX 100 et AX 102 en vue d'une cession au prix de 716 360 euros net vendeur à la société ESSONNE HABITAT dont le siège social est situé 2 allée Eugène Mouchot, BP 79, à Ris-Orangis cedex (91131).

**PRECISE** que la promesse de vente évoquera un déclassement à prononcer par le Conseil municipal, au plus tard le 31 octobre 2023 ; la désaffection intervenant ultérieurement afin de maintenir le plus longtemps possible l'offre de stationnement public constituée par le parking du Moulin à Vent.

**PRECISE** que le délai de cette désaffection, lié à la date de signature de l'acte de vente avec d'Essonne Habitat, sera précisé dans la promesse de vente.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à préciser les clauses de la promesse de vente, notamment le délai de désaffection susmentionné.

**PRECISE** que la promesse de vente est assortie de conditions essentielles et déterminantes, telles que notamment :

- La désaffection et le déclassement des emprises concernées à l'issue d'une enquête publique.

**PRECISE** que la promesse de vente comportera notamment, les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention par Essonne Habitat du permis de construire valant autorisation commerciale purgé de tout recours ;
- La signature de la convention ANRU portant sur l'opération de renouvellement urbain du Plateau - Moulin à Vent ;
- L'obtention par Essonne Habitat des différents financements, prêts, subventions sollicités pour la réalisation de son opération portant aussi bien sur les logements que sur les commerces et parkings ;
- L'obtention par Essonne Habitat de la garantie des emprunts par la ou les Collectivité(s) ;
- La signature des protocoles d'éviction ou de transfert,
- La nature du sous-sol : que l'état du sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales

2023/

(pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, plus onéreux que les préconisations émises, le cas échéant, dans le rapport géotechnique G2 et diagnostic de pollution des sols déjà réalisés ;

- L'aménagement par la Communauté Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart des espaces publics et des accès provisoires pour l'accès au projet de construction ;
- L'avancement des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics conduites par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, en lien avec l'avancement des phases d'études du Projet de construction ;
- La signature au profit de la Ville de la promesse d'un bail emphytéotique de 99 ans portant sur le parking public intégré dans l'opération d'Essonne Habitat moyennant le paiement d'une redevance envisagée à l'euro symbolique ;

**PRECISE** qu'une nouvelle délibération interviendra pour autoriser la signature de l'acte de cession à l'issue du déclassement prononcé après enquête publique.

**PRECISE** qu'à l'issue des travaux, il sera procédé à la rétrocession par Essonne Habitat des emprises nécessaires à la desserte du programme immobilier et à la reconstitution de la voie soient rétrocédées par Essonne Habitat au profit de la Ville.

ADOPTÉ PAR 31 VOIX POUR  
ET 3 ABSTENTIONS  
(Christine Tisserand, Claude Stillen, Laurent Stillen)

Le Maire certifie sous sa responsabilité

Le caractère exécutoire de cet acte :

Transmis en Préfecture

le : **16 JUIN 2023**

Publié le : **16 JUIN 2023**

Notifié le :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours

Devant le Tribunal Administratif de Versailles

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

Pour expédition conforme  
Stéphane Raffalli

Maire de Ris-Orangis  
Conseiller départemental de l'Essonne

