



2023/

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°2023/153

**Objet : Nouveau Projet de Renouveau 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 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, Sémira Le Querec, Nicolas Fené, Denise Poezevara, Valérie Marion, Jean-Paul Monteiro Teixeira, Noureddine Siana, Fabrice Deraedt, Séverin Yapo, Jérémy Kawouk, Christian Amar Henni, José Peres, Christine Tisserand, Claude Stillen, Sandanakichenin Djanarthy

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 Lebig 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.

Hôtel de ville

Place du Général-de-Gaulle

91130 Ris-Orangis

T. 01 69 02 52 52

F. 01 69 02 52 53

Contact@ville-ris-orangis.fr

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^{er} 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-Essonnes-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-Essonnes-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-Essonnes-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-Essonnes-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^{er} 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^{er} 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'intégreront 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-Essonnes-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 m², relève du domaine public routier communal :

- La parcelle AX99, d'une superficie de 34 m², constitue une portion d'espace public devant le centre commercial du Moulin à Vent,
- La parcelle AX100, d'une superficie de 1 068 m², est un terrain affecté aujourd'hui au square Salvador Allende,

2023/

- La parcelle AX102, d'une superficie de 7749 m², est affectée aujourd'hui au parking public du Moulin à Vent, et à une portion de voie,

CONSIDERANT que l'ensemble de ces emprises appartenant au domaine public communal, leur cession est conditionnée à leur désaffectation 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 désaffectation 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 désaffectation sera précisé dans la promesse de vente ; il pourrait 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 désaffectation 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 désaffectation 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

avait été convenu avec Essonne Habitat, un prix de vente défini comme suit :

- 100 € par m² de surface de plancher (SDP) de commerces, soit 266 000 euros pour la partie commerce (2 660 m² de SDP),
- 200 € par m² de surface de plancher de logements, soit 450 360 euros pour la partie logement et parking privé (2 251,80 m² 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 désaffectation 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 désaffectation et de déclassement ultérieurs des parcelles cadastrées AX99 (34 m²), AX100 (1 068 m²) et AX102 (2 249 m²), représentant une superficie totale de 3 351 m², 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 désaffectation 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 désaffectation, 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 désaffectation susmentionné.

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

- La désaffectation 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-Essonnes-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-Essonnes-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.

ADOPTE 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

