



VILLE DE  
**BOURG-LA-REINE**  
OBJET

DE LA  
DELIBERATION

N° 29042025/15

REPUBLICQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

Envoyé en préfecture le 05/05/2025

Reçu en préfecture le 05/05/2025

Publié le 05/05/25

ID : 092-219200144-20250429-DELIB290425\_15-DE



## VILLE DE BOURG-LA-REINE (HAUTS de SEINE)

### REGISTRE

### DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SEANCE DU 29 AVRIL 2025

**Approbation d'un avenant n°2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section I n°139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de COGEDIM PARIS METROPOLE, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activité**

NOMENCLATURE : 3.2

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE 29 AVRIL, A DIX-HUIT HEURES ET TRENTE MINUTES, les Membres composant le Conseil Municipal de la Ville de Bourg-la-Reine, dûment convoqués par voie électronique et individuellement par le Maire, le mercredi 23 avril 2025 conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de vingt-sept, sous la présidence de Monsieur DONATH, Maire, à la Salle du Conseil Municipal, à la Mairie.

#### ETAIENT PRESENTS :

M. DONATH, Maire, Mme SPIERS, M. MELONE, Mme LANGLAIS, Mme SAUVEY, M. EL GHARIB, Mme LE JEAN, M. NICOLAS, M. KERVEILLANT, Adjoint, Mme FERNAND-DETRIE, M. RUPP, M. HOUERY, M. LACOIN, Mme BARBAUT, M. LEGENDRE, Mme DANWILY, Mme CLISSON RUSEK, M. HAYAR, M. GELARDIN, Mme ANDRIEUX, M. BOREL-MATHURIN, M. DEL, Mme BROUTIN, Mme COEUR-JOLY, M. BONAZZI, M. LETTRON, Mme LEFEUVRE, Conseillers, formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-cinq.

#### ETAIENT REPRESENTES :

M. ANCELIN par Mme SAUVEY  
Mme COURTOIS par Mme LANGLAIS  
Mme CORVEE-GRIMAULT par M. NICOLAS  
Mme AWONO par M. HOUERY  
Mme NED par Mme SPIERS  
M. SIMONIN par M. RUPP  
M. HERTZ par Mme BROUTIN

Présents ou représentés à l'ouverture de la séance : 34

Mme MAURICE, absente à l'ouverture, arrive à 18 heures 59,  
Mme NED, absente à l'ouverture, arrive à 19 heures 45 et révoque son pouvoir  
Mme CORVEE-GRIMAULT, absente à l'ouverture, arrive à 20 heures 28 et révoque son pouvoir

Secrétaire de séance : M. LEGENDRE

Résultat du vote : Votants : 34 (M. HAYAR est absent au moment du vote)

En application de l'article L 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, le vote a eu lieu au scrutin secret.

Pour : 21

Contre : 12

Abstention : 1

**Le Conseil Municipal,**

**ENTENDU** l'exposé de l'exposé Monsieur Joseph EL GHARIB, maire adjoint délégué aux finances ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 3112-4 ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants ;

**VU** le second appel à projets « Inventons la Métropole » en 2018 – 2019 » et le projet lauréat désigné en juin 2019 et emporté par l'équipe de COGEDIM PARIS METROPOLE ;

**VU** le budget communal ;

**VU** le projet de plan de division établi par le cabinet de géomètre GEOSAT en date de mars 2022 indice 4 du 31 mai 2022 portant sur la parcelle cadastrée section I n°139 ;

**VU** la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement Public Foncier d'Île de France signée le 3 janvier 2017, modifiée le 22 décembre 2021 et le 18 juillet 2022, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2026 ;

**VU** la promesse de vente du 12 juillet 2022 conclue entre la Commune et COGEDIM PARIS METROPOLE et son avenant n°1 signé le 14 mars 2025 prorogeant le délai de la promesse jusqu'à la date du 25 juillet 2025 ;

**VU** le courrier de COGEDIM PARIS METROPOLE du 10 mars 2025 proposant une évolution programmatique et financière à inscrire dans un avenant à la promesse de vente du 12 juillet 2022 ;

**VU** l'évaluation de la directrice des services fiscaux en date du 8 avril 2025 relative à la valeur de l'emprise à céder ;

**VU** la délibération du conseil municipal n° 20062022/001 du 20 juin 2022 approuvant le projet de la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section I n°139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de COGEDIM PARIS METROPOLE, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activité, et autorisation donnée à COGEDIM PARIS METROPOLE ou son mandataire de déposer une demande de permis de construire sur cette emprise ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°28092022/002 du 28 septembre 2022 approuvant le déclassement par anticipation d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section I n°139 sise 47-49 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle ;

**VU** les échanges de Courrier Ville et COGEDIM et dernièrement des 24 octobre 2024 et 18 novembre 2024, portant accord pour proroger la condition suspensive relative à la désaffectation de l'emprise au 31 août 2025 ;

**VU** l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources humaines, Culture et patrimoine, Événementiel, Vie associative en date du 10 avril 2025 ;

**CONSIDERANT** que la Ville a conclu une promesse de vente d'une emprise de 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle appartenant à la Commune section I n°139, sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, et figurant sous les lots B et C au plan de division établi par le Cabinet GEOSAT, le 12 juillet 2022, au prix de base de 13.500.000 euros compte tenu du projet de l'acquéreur, au bénéfice de COGEDIM PARIS METROPOLE ou par substitution d'une société dépendant du groupe ALTAREA et contrôlée majoritairement par celui-ci ;

**CONSIDERANT** que le ralentissement brutal du marché immobilier depuis 2022 a affecté le volume des ventes et les prix de vente au m<sup>2</sup> des opérations immobilières ;

**CONSIDERANT** que la promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 prévoyait en condition suspensive au bénéfice de l'acquéreur d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des logements en bail réel solidaire par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS d'Habitat et Humanisme),

**CONSIDERANT** que la montée des taux du livret A ne permettait plus de garantir à conduit Habitat et Humanisme à renoncer à la signature du bail réel solidaire,

**CONSIDERANT** que la Ville et la société « COGEDIM PARIS METROPOLE » se sont rapprochées pour établir une nouvelle programmation permettant la réalisation de logements,

**CONSIDERANT** que la nouvelle programmation s'établirait désormais comme suit :

- Logements Locatifs Sociaux avec SEQENS : 3 465 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 60 logements, ainsi que 8 Logements Locatifs Intermédiaires pour 434 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Logements Locatifs Intermédiaires avec In'li : 6 459 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 108 logements ;
- Logements en accession libre : 1 134 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 24 logements ;
- Commerces/activités : 616 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

**CONSIDERANT** que sur la base d'une constructibilité globale de 12 108 m<sup>2</sup> de surface de plancher, COGEDIM PARIS METROPOLE propose une révision du prix de cession du « foncier global » sur l'ensemble des emprises à 19 618 000 € HT ;

**CONSIDERANT** que, déduction faite du prix estimé de vente hors taxes dû à l'EPFIF par l'acquéreur, soit la somme de 7.118.000 €, le prix de cession devant revenir à la Ville serait fixé à la somme de 12.500.000 euros (DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) ;

**CONSIDERANT** que le projet de COGEDIM PARIS METROPOLE s'inscrit dans la démarche de l'EcoQuartier initié par la Commune et qu'il contribuera à l'augmentation de l'offre de logements et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs du programme local de l'habitat communautaire et de ceux de la ville en matière de logement ; qu'il permettra de favoriser la diversité sociale ; qu'il serait donc opportun d'accepter l'offre de la société COGEDIM PARIS ;

#### **Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE 1 : DECIDE** de la conclusion d'un avenant n°2 à la promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 portant sur la vente d'une emprise d'environ 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle appartenant à la Commune section I n°139 et figurant sous les lots B et C au plan de division établi par le Cabinet GEOSAT au prix de 12.500.000 euros (DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) au bénéfice de COGEDIM PARIS METROPOLE ou par substitution d'une société dépendant du groupe ALTAREA et contrôlée majoritairement par celui-ci.

**ARTICLE 2 : DIT** que ce prix est décomposé et sera versé de la manière suivante :

- Un montant de 700 000 € TTC EN DATION représentant 40 places de stationnement souterrain à remettre à la Commune ;
- Un montant de 11 800 000 € EN NUMÉRAIRE, montant définitivement déterminé selon les modalités fixées aux articles 3 et 4.

**ARTICLE 3 : DIT** que le prix de vente définitif versé à la Commune tiendra compte du prix de cession définitivement arrêté par l'EPFIF, en application de la règle suivante :

19 618 000 € HT — prix de cession arrêté de l'EPFIF = prix de vente de la Commune.

**ARTICLE 4 : DIT** que le montant en numéraire sera versé selon l'échéancier suivant :

- 66,60 % du prix de vente définitif versé le jour de l'acquisition
- 33,40 % du prix de vente définitif versé le 15 janvier 2026. Ce versement fera garanti par une garantie COGEDIM ou ALTAREA

**ARTICLE 5 : DIT** qu'une clause de complément de prix pour les 24 lots en accession libre sera insérée dans l'avenant à la promesse de vente et qu'elle prévoira qu'en cas de prix de vente moyen supérieur à 7 900 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB parking inclus pour l'accession libre, COGEDIM PARIS METROPOLE versera un complément de prix de 50% du chiffre d'affaire HT complémentaire par rapport au prix prévisionnel de 7 900 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB parking inclus.

**ARTICLE 6 : PRECISE** que la présente délibération annule les dispositions relatives au prix de vente des articles 2, 5, 6, 7 et 8 de la délibération du conseil municipal n° 20062022/001 du 20 juin 2022 approuvant le projet de la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4.851 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section I n°139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de

COGEDIM PARIS METROPOLE, pour la réalisation d'un programme mixte de logements sociaux et autorisation donnée à COGEDIM PARIS METROPOLE ou son mandataire de déposer une demande de permis de construire sur cette emprise.

**ARTICLE 7 : AUTORISE** M. le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, l'ensemble des actes afférents à cette cession, notamment l'avenant de la promesse de cession à venir, à en fixer les délais et conditions suspensives notamment celles relatives à la désaffectation et au déclassement ainsi que, le moment venu, à signer l'acte de vente définitif.

**Article 8 : IMPUTE** la recette correspondante au budget communal

**Article 9 : DIT** que l'avenant, une fois signé, pourra être consulté au service financier de la Ville de Bourg-la-Reine (1, boulevard Carnot, 92340 Bourg-la-Reine) aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie, à l'exception du samedi matin.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le secrétaire de séance,



Le Maire,



Patrick DONATH

*« La présente délibération peut être contestée par tout tiers lésé de manière suffisamment directe et certaine par la conclusion du contrat ou par certaines de ses clauses, dans le cadre d'un recours en contestation de validité porté, auprès du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE, directement contre le contrat, à compter de sa signature, et dans un délai de deux mois à compter de la réalisation de mesures de publicité appropriées de celui-ci. »*