



*Saint-Arnoult
en Yvelines*

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
14 septembre 2023

Date de la convocation : 07 septembre 2023

Date de publication : 20 septembre 2023

DÉ
2023/43

Département
des YVELINES

Arrondissement
de RAMBOUILLET

Canton
de RAMBOUILLET

Commune de
SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

DÉLIBÉRATION N° DCM 2023/43

OBJET : URBANISME – Intention d’acquérir un ensemble immobilier dans l’îlot Grivot composé d’un local commercial et sa terrasse couverte et de 21 places de stationnement

L’an deux mille vingt-trois, le 14 septembre à 20h30

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni dans la salle du Colombier, en séance publique, sous la Présidence de Mme Joëlle JÉGAT, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS (18) :

Mme Joëlle JÉGAT, Mme Julie SEYWERT, M. Didier TRONEL, Mme Clémence CHICHEPORTICHE, M. Michel JOLLY, Mme Annick LACHAUX LUCIEN-BRUN, Mme Chantal WENDLINGER, Mme Béatrice MARTIN-ROMANIK, M. Claude COTTIN, Mme Laure JOUFFROY, M. Alexis POURKARTE, M. Christophe TIERFOIN, M. Paul THIBAUD, Mme Véronique ERAPA, Mme Brigitte POINCELIN, M. Jean-Louis BARAUT, M. Sylvain GUIGNARD, Mme Alexie Morgane GUIGNARD

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (8) :

M. Arnaud BAGUENIER a donné pouvoir à Mme Julie SEYWERT
Mme Stéphanie BAGUET a donné pouvoir à Mme Alexie Morgane GUIGNARD
M. Stéphane DESCLOUDS, a donné pouvoir à Mme Clémence CHICHEPORTICHE
Mme Chantal GOUX-ROBIN a donné pouvoir à Mme Joëlle JEGAT
M. Julien LEVILLAIN a donné pouvoir à M. Michel JOLLY
M. Pierre-Jean AUBERTIN a donné pouvoir à M. Paul THIBAUD
M. David UCEDA a donné pouvoir à Mme Annick LACHAUX LUCIEN-BRUN
Mme Brigitte ALEXANDRE a donné pouvoir à Mme Brigitte POINCELIN

ÉTAIENT ABSENTS (2) :

M. Joseph DEROFF, M. Thierry FARROUX

Le quorum étant atteint, Madame le Maire a ouvert la séance à 20H00.

Nomination du secrétaire de séance : Mme Chantal WEDLINGER

DCM 2023/43 : URBANISME – Intention d’acquiescement pour l’immobilier dans l’îlot Grivot composé d’un local commercial et sa terrasse couverte et de 21 places de stationnement

La commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines est engagée dans le renouvellement urbain de son centre-ville au niveau de l’avenue Grivot. Cet engagement s’est matérialisé dès 2006 avec l’acquisition des premiers fonciers, la réalisation d’une étude pré-opérationnelle en 2014, l’enclenchement de procédures de maîtrise foncière dont la signature de conventions avec l’EPFY (2013) puis l’EPFIF en 2017 et 2021 dans le but de procéder aux dernières acquisitions de l’îlot, et de porter le montage opérationnel de cette opération d’envergure.

A l’automne 2022, un permis de construire a été déposé en mairie, comprenant la réalisation de 78 logements, d’un local commercial et d’un espace extérieur comprenant une terrasse couverte, ainsi qu’un rez-de chaussée dédié au stationnement.

Parallèlement, la ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines s’est engagée dans l’élaboration de son programme Petites Villes de Demain, lequel prévoit notamment en fiche action 5.1 l’intégration du programme Grivot dans la dynamique de centre-ville, contribuant notamment à la diversification des activités commerciales, des typologies de logement, de la qualité des espaces publics et au renforcement de l’offre de stationnement. La fiche action 7.1 mentionne par ailleurs la volonté de la commune de garantir la diversification commerciale, notamment par l’acquisition d’un local.

Enfin, la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines a été prononcée en carence de logement sociaux par arrêté du 28 décembre 2021. De ce fait, elle se doit d’organiser le rattrapage que lui impose la loi dans la mesure que ses moyens de bon accueil des ménages lui permettent. Sur les 78 logements de l’îlot, 70 sont d’ores-et-déjà intégrées au bilan triennal 2020-2022, les agréments ayant été obtenus.

Ceci exposé, le promoteur réalisant l’îlot Grivot (EXIA Promotion), a sollicité la commune pour l’acquisition de 21 places de stationnement, une partie des places exigées par le Plan local d’urbanisme n’étant pas acquises par les bailleurs. Le prix proposé par EXIA est de 18 700 € HT la place, soit 392 700,00 € HT pour l’ensemble.

De plus, il a sollicité la commune pour l’acquisition d’un local commercial de 196 m² pour 440 608,00 € HT. Si le souhait de maîtrise des installations à venir dans ce local est souhaité, notamment pour assurer l’implantation d’un commerce de convivialité, il est précisé que la commune est sollicitée par défaut, en l’absence de tout opérateur public compétent dans le portage du foncier commercial de centre-ville.

Enfin, l’espace public au-devant du commerce est considéré par la proposition architecturale et urbaine comme accessoire au local commercial. Dès lors, et pour des contraintes archéologiques, il est prévu la construction d’une halle couverte au-dessus de la cave médiévale existante. Cet aménagement est valorisé à hauteur de 100 000 € HT. L’ensemble, pour un montant de 933 308,00 € HT, s’entend sous réserve d’autorisation d’urbanisme et de levée des contraintes archéologiques.

A cet effet, est également proposée la réservation à l’automne 2023 prévoyant le versement d’une indemnité d’immobilisation à hauteur de 10% du montant total de la vente, soit 93 330,80 € en vue d’une acquisition en VEFA (Vente en l’Etat Futur Achèvement) dont la signature prévue en mai 2024. La présente note de synthèse porte sur la seule réservation des locaux. Le contrat VEFA fera l’objet d’une délibération ultérieure.

Le 25 août 2023, le pôle d'évaluation domaniale de Versailles a estimé la valeur de la transaction à 884 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

D'autre part, il est porté à l'attention du Conseil Municipal que la ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines dispose d'un reliquat de subvention du FSIL accordé en 2016 pour « acquisitions immobilières pour la revitalisation du centre-ville par la création de logements et de commerces, aménagement d'une place et création de places de stationnement » [arrêté attributif du 30/09/2016]. La somme attribuée correspond à 1 164 968 €, représentant 50% d'une dépense de 2 329 936 €. A ce jour, demeure un reste d'exécution de 438 579 €, représentant 50% d'une dépense HT de 877 158 €. Une partie des dépenses réalisées pourraient ainsi être intégrées dans une prochaine demande de versement.

Le Conseil Municipal est invité à bien vouloir en délibérer.

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

VU la Convention Petites Villes de Demain, valant Opération de Revitalisation du Territoire en date du 16 juin 2023,

VU la proposition du promoteur EXIA relative à l'acquisition d'un local commercial, de places de stationnement et d'une halle,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Versailles sur la valeur vénale, rendu en date du 25 août 2023, pour un montant estimé à 884 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

CONSIDÉRANT la nécessité pour la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines de garantir la bonne intégration de l'opération Grivot dans la dynamique de centre-ville,

CONSIDÉRANT les nombreux enjeux résidentiels, commerciaux, de mobilité de l'îlot Grivot, son caractère central dans le centre-ville, ainsi que l'opportunité représentée par la maîtrise de l'occupation du local commercial,

VU la présentation en Commission des Finances du 30 août 2023,

ENTENDU l'exposé de Madame le Maire, rapporteur,

Le Conseil Municipal,

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,

Après en avoir délibéré, au vote à main levée, par :

- **17 voix POUR**
- **9 voix CONTRE :** *Mme Alexie Morgane GUIGNARD, M. Sylvain GUIGNARD, M. Jean-Louis BARAUT, M. Pierre-Jean AUBERTIN, Mme Véronique ERAPA, Mme Brigitte POINCELIN, Mme Brigitte ALEXANDRE, M. Paul THIBAUD, Mme Stéphanie BAGUET*

MANIFESTE son intention de réserver l'acquisition 21 places de stationnement, un local commercial et une halle aux montants respectifs de 392 700,00 € HT, 440 608,00 € HT et 100 000,00 € HT, soit pour un montant total de 933 308,00 € HT,

ENJOINT Madame le Maire à solliciter le Fonds de Soutien à l'investissement local pour financer l'opération, à hauteur de 438 579 € maximum,

AUTORISE le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents qui seraient rendus nécessaires par l'application des dispositions de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdit

Le Secrétaire de séance

Chantal WENDLINGER

Le Maire,

Joëlle JÉGAT

*Madame le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
La présente délibération peut faire l'objet d'un retour contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication*