

2023/



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°2023/263

**Objet : Nouveau Projet de Renouveau Urbain (NPRU) du Plateau :
Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer l'acte de vente
portant sur la cession des parcelles cadastrées AX 99, AX100 et
AX102 sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-
Orangis**

Séance du mercredi 27 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 septembre, à 18 h 30, les membres composant le Conseil municipal de Ris-Orangis, régulièrement convoqués par courrier en date du jeudi 21 septembre 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 : 35

Présents à la

séance : 24

Excusés

représentés : 9

Absents : 2

* Arrivée à 18 h 36 avant le vote
du point n°4 inscrit à l'ordre du
jour

** Arrivé à 18 h 58 avant le vote
du point n°7 inscrit à l'ordre du
jour

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

Stéphane Raffalli, Aurélie Monfils, Marcus M'Boudou, Kykie Basseg, Gilles Melin, Souad Medani, Sofiane Seridji, Serge Mercieca, Siegfried Van Waerbeke, Sémira Le Querec, Nicolas Fené, Denise Poezevara, Josiane Berrebi, Sylvie Deforges, Omar Abbazi, Valérie Marion, Noureddine Siana, Fabrice Deraedt, Séverin Yapo, Dounia Lebig*, Pierrick Brousseau, Christian Amar Henni**, Sandanakichenin Djanarthany, Christine Tisserand

Excusés représentés :

Véronique Gauthier à Siegfried Van Waerbeke, Annabelle Mallet à Gilles Melin, Claudine Cordes à Aurélie Monfils, Sonia Schaeffer à Marcus M'Boudou, Jean-Paul Monteiro Teixeira à Souad Medani, Nejla Toptas à Sofiane Seridji, Jérémy Kawouk à Sémira Le Querec, José Peres à Christian Amar Henni, Laurent Stillen à Christine Tisserand

Absents :

Boniface Hitimana, 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
27 septembre 2023
DÉLIBÉRATION
N°2023/263

Objet : Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) du Plateau : Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer l'acte de vente portant sur la cession des parcelles cadastrées AX 99, AX100 et AX102 sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-Orangis

FONCIER

LE CONSEIL,

SUR proposition de Monsieur Gilles MELIN, Adjoint au Maire chargé de la Transition écologique, de l'Ecopolis et de la Démocratie locale,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2241-1,

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

VU la délibération n° DEL-2022/120 du Conseil communautaire 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 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 en date du 24 juillet 2023,

VU la délibération n°2022/153 du Conseil municipal en date du 18 mai 2022 portant 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 délibération n°2023/153 du Conseil municipal en date du 9 juin 2023 décidant la désaffectation et le déclassement futurs des parcelles relevant du domaine public routier communal sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende, cadastrées AX99, AX100 et AX102, et autorisant Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente,

2023/

VU la délibération n°2023/262 du Conseil municipal en date du 27 septembre 2023 relative à la désaffectation et au déclassement anticipé des parcelles relevant du domaine public routier communal sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-Orangis, cadastrées AX99, AX100 et AX102,

VU l'arrêté du permis de construire PC 091 521 22 10025, en date du 19 juin 2023, délivré à Essonne Habitat,

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 la promesse de vente signée le 21 juin 2023 entre Essonne Habitat et la Ville de Ris-Orangis,

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 26 juillet 2023, à l'issue de l'enquête publique du 7 au 26 juin 2023,

VU l'avis favorable du Bureau municipal,

VU l'avis de la Commission Aménagement durable, Cadre de vie et Ecologie du 20 septembre 2023,

CONSIDERANT que la transformation du quartier du 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,

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 dénommée 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 à vocation publique à proximité des commerces et des services, ainsi que 33 logements situés en étage (de R+2 à R+4), et un parking privé de 99 places en sous-sol,

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 2 249 m², est affectée aujourd'hui au parking public du Moulin à Vent, et à une portion de voie, .

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 le Conseil municipal a consenti par délibération en date du 9 juin 2023 à une vente au prix 716 360 euros net vendeur, en autorisant la signature d'une promesse de vente assortie de conditions suspensives ainsi que de conditions essentielles et déterminantes parmi lesquelles le déclassement à l'issue d'une enquête publique réalisée conformément à l'article L 141-3 du Code de la voirie routière,

CONSIDERANT que le Conseil municipal a en effet considéré que le maintien de ce prix se justifiait 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 délibération en date du 27 septembre 2023, le Conseil municipal a décidé de la désaffectation - laquelle ne prendra effet que dans un délai maximum de sept jours préalablement à la signature l'acte de vente avec Essonne Habitat et au plus tard au jour de la vente du bien - et prononcé le déclassement par anticipation des parcelles AX99, AX100, AX102,

CONSIDERANT qu'un commissaire de justice constatera la désaffectation avant la signature de l'acte authentique de vente,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact pluriannuelle a été réalisée,

CONSIDERANT que le projet de construction de Essonne Habitat prévoit en R+1 un parking à vocation publique de 110 places destiné à faire l'objet d'un bail emphytéotique de 99 ans au profit de la Ville moyennant une redevance d'un euro par an, ce qui permet ainsi à la ville de proposer, à terme, aux Rissoises et Rissois d'autres modalités de stationnement au sein d'un Cœur de ville entièrement rénové,

2023/

APRÈS DÉLIBÉRATION

CONFIRME la cession des parcelles cadastrées AX99, AX100 et AX102 situées place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-Orangis, au prix de 716 360 euros net vendeur à la société Essonne Habitat, dont le siège est situé 2 allée Eugène Mouchot - 91130 Ris-Orangis.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte de vente portant sur la cession des parcelles cadastrées AX 99, AX100 et AX102 sises place du Moulin à Vent et square Salvador Allende à Ris-Orangis, ainsi que tout document y afférent.

PRECISE que dans le cadre de cette cession conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques est établie une étude d'impact, annexée à la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour expédition conforme
Stéphane Raffalli
Maire de Ris-Orangis
Conseiller départemental de l'Essonne



Le Maire certifie sous sa responsabilité

Le caractère exécutoire de cet acte :

Transmis en Préfecture

le : 06 OCT. 2023

Publié le : 06 OCT. 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 091-219105210-20230927-2023263a-DE
en date du 06/10/2023 ; REFERENCE ACTE : 2023263a

2023/



ANNEXE A LA DELIBERATION N°2023/263 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SEPTEMBRE 2023

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques

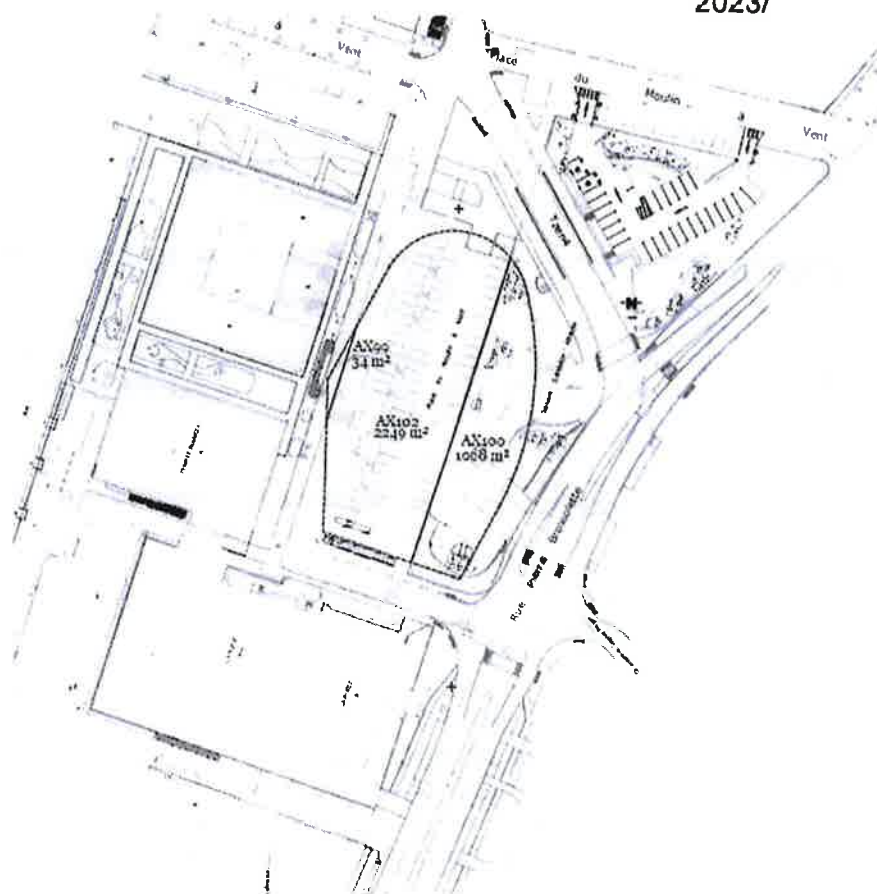
La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

// CONTEXTE DE L'ETUDE

La Ville de Ris-Orangis est propriétaire des parcelles suivantes :

- 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,
- La parcelle AX102, d'une superficie de 2 249 m², est affectée aujourd'hui au parking public du Moulin à Vent, et à une portion de voie.

2023/



Cet ensemble immobilier représente une superficie de 3 351 m². Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, il s'agit de permettre la réalisation du projet de construction de Essonne Habitat. Ce qui implique de vendre cette emprise foncière à ce bailleur social à la suite d'une délibération du Conseil municipal.

Par délibération en date du 9 juin 2023, le Conseil municipal a décidé du principe de désaffectation et de déclassement de ces parcelles relevant du domaine public routier communal en vue de leur cession et a autorisé Monsieur le Maire la signature d'une promesse de vente.

Cette dernière a été signée le 21 juin 2023. Elle est assortie de conditions suspensives ainsi que de conditions essentielles et déterminantes telles que la désaffectation et le déclassement à l'issue d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 7 au 26 juin 2023 et a donné lieu à un avis favorable sans réserve et sans recommandation de la part du Commissaire enquêteur.

Compte tenu de la volonté de maintenir l'usage direct au public le plus longtemps possible des emprises à céder (parking, voie), a été retenue la modalité d'un déclassement par anticipation.

II/ DESAFFECTATION

Il est prévu que la désaffectation prenne effet 7 jours avant la vente et au plus tard le jour de la vente.

Cette modalité permet ainsi de maintenir l'usage actuel au public, entre la date à laquelle sera prononcé le déclassement par le Conseil municipal et la signature de l'acte de vente.

2023/

Cette modalité permet également de sécuriser les conditions d'intervention de l'acte de vente. En effet, il est nécessaire pour Essonne Habitat de disposer de délibérations définitives pour lui permettre de mettre en œuvre son projet tout en sollicitant les différents financements nécessaires à cette opération.

Ce besoin de la part de Essonne Habitat est à concilier avec la volonté de la Ville de maintenir un usage au public des emprises concernées sur la plus longue période possible.

C'est pourquoi le Conseil municipal sera amené, lors de la séance du 27 septembre 2023, à décider du déclassement par anticipation et de la désaffectation avec une prise d'effet 7 jours avant la vente au plus tard.

La désaffectation interviendra en tout état de cause dans un délai inférieur au délai de trois ans fixés par l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En effet, la Ville et Essonne Habitat entendent mettre en œuvre au plus tôt le projet de renouvellement urbain.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE RIS-ORANGIS.

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques :

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques 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,
- qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Dans le cas présent, la désaffectation doit impérativement intervenir avant l'acte de vente. L'acte authentique de vente ne contiendra donc aucune condition résolutoire de désaffectation au profit de Essonne Habitat. Par conséquent, la procédure retenue n'expose pas la Ville de Ris-Orangis à un risque financier.

Par ailleurs, la cession aura pour objet de modifier les conditions de stationnement. En effet, le projet de construction comporte un parc de stationnement à vocation publique de 110 places situé en R+1 de l'opération pour lequel il est convenu de conclure un bail emphytéotique de 99 ans et moyennant une redevance de un euro par an.

Cela permet ainsi à la ville de proposer, à terme, aux Rissoises et Rissois d'autres modalités de stationnement au sein d'un Cœur de ville entièrement rénové.

En conclusion

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation des parcelles AX99, AX100 et AX 102 relevant encore aujourd'hui du domaine public routier ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Ris-Orangis.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 091-219105210-20230927-2023263a-DE
en date du 06/10/2023 ; REFERENCE ACTE : 2023263a

2023/

