



CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2019

NOTE DE SYNTHÈSE 2019-11-112

ÉCHANGE FONCIER AVEC SOULTE EN NUMÉRAIRE ENTRE LA SCI VILLEBON SENTIER DU ROCHER (FONDATION OVE) ET LA COMMUNE

Le projet CAP VILLEBON de la Fondation OVE

La fondation OVE accueille et accompagne les personnes en situation de handicap ou en grande difficulté, tout en œuvrant à l'organisation de leur accès aux droits fondamentaux. Cette fondation gère un dispositif de 90 établissements, services sociaux et médico-sociaux dédiés à un public d'adultes, d'adolescents et d'enfants. **Depuis 3 ans, la Municipalité accompagne la fondation dans son projet d'implantation de la toute première Cité de l'Autonomie et du Partage, dénommée « CAP Villebon ».**

En vue de l'implantation de cette cité à Villebon-sur-Yvette, la fondation OVE a acquis en 2016 une emprise privée d'environ 10 104 m² située rue Eugénie Cordeau.

Les difficultés de la mise en œuvre du projet OVE

Les différents échanges avec la fondation ont cependant mis en évidence les difficultés rencontrées pour un projet d'implantation rue Eugénie Cordeau. Le site initialement ciblé soulève en effet des problématiques techniques et géographiques qui ne garantissent pas une fonctionnalité optimale du site pour ses occupants. Les conditions d'accès ne sont notamment pas facilitées par la traversée du pont autoroutier. Malgré les adaptations projetées de l'accessibilité des espaces publics jusqu'au chemin des Ecoles, de nouvelles pistes de réflexions ont émergé pour l'implantation de la Cité de l'Autonomie et du Partage au plus près des infrastructures publiques et du cœur de ville.

Une proposition d'échange compatible avec le développement des équipements publics

Ainsi, le patrimoine foncier de la Commune a été analysé afin d'identifier un espace mieux adapté à l'accueil du projet de la fondation. **Une surface d'environ 6 556 m², située à l'arrière des terrains accueillant la Maison de la Jeunesse et de la Culture, 8-10 rue des Maraîchers, a été identifiée comme un nouveau potentiel d'implantation.**

Le site actuellement non bâti offre une superficie intéressante et s'inscrit au cœur de ville à proximité immédiate de très nombreux services publics ainsi que de la rue des Maraîchers desservie par la ligne de bus n°19.

Cette emprise d'environ 6 556 m², constitue une réserve foncière qui n'a jamais reçu d'affectation à l'usage direct du public ou à un service public. Elle appartient de ce fait au domaine privé de la Commune.

La Municipalité étant parallèlement à la recherche d'emprises foncières pour la construction d'un nouveau Centre technique municipal, non projeté à son emplacement actuel, et le site de la MJC n'ayant pas vocation à accueillir des installations techniques, un échange de terrains a alors été envisagé entre la Commune et la fondation OVE.

Les terrains situés rue Eugénie Cordeau s'avèrent être une implantation judicieuse pour le futur Centre technique municipal, à proximité immédiate des grands axes de dessertes de la Commune, mais à l'écart des habitations.



L'emprise foncière d'environ 10 104 m², sise rue Eugénie Cordeau, appartenant à la fondation OVE (SCI Villebon Sentier du Rocher)¹ serait alors échangée contre l'emprise foncière d'environ 6 556 m² appartenant au domaine privé de la Commune², avec une prise en compte financière de la différence de superficie par le biais d'une soulte³.

Cette proposition d'échange a fait l'objet d'un courrier de Monsieur le Maire du 6 juin 2018, qui a reçu une réponse favorable de la part de la fondation OVE, le 25 juillet 2019.

Le projet architectural a fait l'objet d'une réunion de concertation le 10 septembre 2019 avec les riverains immédiats du site. Plusieurs remarques ont été émises notamment sur la perception du bâtiment depuis les propriétés voisines. Aussi, les architectes ont retravaillé le projet pour répondre aux attentes des riverains : la végétalisation de certains murs pignon a été intégrée et la partie la plus haute du bâtiment a été déplacée derrière la MJC afin de réduire l'impact visuel depuis les jardins.

La fixation de la soulte et les détails de la prise en charge par la Commune

Afin de déterminer les conditions financières de l'échange et la soulte, plusieurs éléments ont été examinés et pris en compte :

- Le prix d'acquisition par la fondation OVE (SCI Villebon Sentier du Rocher) de l'emprise d'environ 10 104 m² en 2016 : 1 097 720 € HT, soit environ 109 €/m²,
- Les estimations réalisées par les services du Domaine :
 - o sur le terrain de la fondation OVE rue Eugénie Cordeau (estimation en date du 29 mai 2019) : 1 109 700 € HT, soit environ 110 €/m².
 - o sur le terrain communal rue des Maraîchers (estimation en date du 26 avril 2019) : 262 000 € HT, soit environ 40 €/m².

Selon l'évaluateur, le règlement de la zone UL dans lequel est intégré le site de la MJC est plus restrictif en termes de constructibilité que d'autres zones (dédiées à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif), c'est pourquoi la valeur foncière est plutôt faible.

Attaché à ce que chaque partie (la fondation OVE et la Commune) puisse réaliser les projets escomptés sans être lésée par cet échange, il a été convenu :

- **que le terrain communal de la rue des Maraîchers serait évalué sur les mêmes bases que celui de la rue Eugénie Cordeau.** En effet, le règlement de la zone UL permet la réalisation du projet d'intérêt général d'OVE. Le terrain communal présente donc pour OVE la même valeur d'usage, par conséquent la valeur vénale du terrain communal fixée par les services du Domaine apparaît sous-évaluée.
- **de retenir une valeur unitaire du m² de terrain de 109 €** correspondant au prix d'acquisition par la fondation OVE du terrain de la rue Eugénie Cordeau,
- **de tenir compte du différentiel de surface entre les deux terrains** (10 104 m² - 6 556 m² = 3 548 m²), **représentant un différentiel de valeur de 386 732 €** (3 548 m² x 109 €),
- **que ce différentiel de valeur serait compensé par le versement par la Commune d'une soulte en numéraire limitée à 376 532 €,** afin de tenir compte du coût de l'étude géotechnique réalisée par la société TECHNOSOL (10 200 € HT) dont la charge avait été portée par la Commune.

¹ Emprise foncière constituée des parcelles cadastrées suivantes : E n°703, E n°705, E n°706, E n°707, E n°708, E n°710, E n°802, E n°819 et E n°820.

² Emprise foncière constituée des parcelles cadastrées suivantes : AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363.

³ Somme d'argent qui, dans un partage ou un échange, compense une inégalité.



Le tableau ci-après résume les paramètres retenus pour l'échange :

| | Terrain rue Eugénie Cordeau | Terrain communal rue des Maraîchers |
|---|----------------------------------|--|
| Surface des terrains | 10 104 m ² environ | 6 556 m ² environ |
| Prix d'acquisition | 1 097 720 € HT | - |
| Estimation retenue pour l'échange | 109 €/m ² | |
| Valeur estimée pour l'échange | 10 104 x 109 = 1 101 336 € HT | 6 556 x 109 = 714 604 € HT |
| Différentiel des valeurs estimées | 386 732 € HT | |
| Etude de sol prise en charge par la commune | | 10 200 € HT |
| Soulte en faveur de la fondation OVE | 376 532 € HT | |

Il est également précisé que :

- les frais notariés seront supportés par la Commune,
- les coûts liés aux réaménagements du parking de la MJC permettant de desservir le nouvel établissement seront également pris en charge par la Collectivité,
- une servitude de passage véhicules et piétons sur le parking de la MJC - qui conserve son statut public - depuis la rue des maraîchers jusqu'au nouvel établissement (voir ANNEXE), sera établie au profit du terrain cédé à la SCI Villebon Sentier du Rocher (Fondation OVE),
- le tout, sans versement d'indemnité complémentaire, la valorisation du terrain communal à 109 €/m² s'entendant d'un terrain permettant d'accueillir le projet OVE.

L'objet de la délibération

Dans la mesure où cet établissement innovant pour l'accueil, le diagnostic, les soins et l'apprentissage de l'autonomie pour les personnes en situation de handicap s'inscrit en parfaite adéquation avec la volonté de la Municipalité de faire de Villebon-sur-Yvette une ville accueillante et accompagnante ; que l'emprise foncière de la Commune dépend de son domaine privé et que l'échange foncier envisagé permettrait par ailleurs de proposer une solution adaptée pour l'implantation d'un nouveau Centre technique municipal, **il est proposé au Conseil municipal :**

- **d'approuver l'échange foncier entre l'emprise foncière de la Commune** (constituée des parcelles cadastrées section AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363, **et l'emprise foncière de la SCI Villebon Sentier du Rocher** (constituée des parcelles cadastrées section E n°703, E n°705, E n°706, E n°707, E n°708, E n°710, E n°802, E n°819 et E n°820, **en contrepartie d'une soulte en numéraire de 376 532 € HT à la charge de la Commune,**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à entreprendre les démarches administratives nécessaires à cet échange de terrain,**
- **de préciser que les frais d'actes et des travaux de réaménagement du parking de la MJC nécessaires à la desserte du nouvel établissement géré par la fondation OVE, seront pris à la charge de la Commune,**



- **d'indiquer qu'une servitude de passage - véhicules et piétons - sur le parking de la MJC, depuis la rue des Maraîchers jusqu'au nouvel établissement, sera établie dans l'acte authentique au profit du terrain cédé à la SCI Villebon Sentier du Rocher.**



DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2019
N°DEL 2019-11-112

ÉCHANGE FONCIER AVEC SOULTE EN NUMÉRAIRE ENTRE LA SCI VILLEBON SENTIER DU ROCHER (FONDATION OVE) ET LA COMMUNE

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L 2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article 3221-1,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 octobre 2013,

Vu les mises à jour du Plan Local d'Urbanisme par arrêtés municipaux le 28 avril 2014, le 17 mars 2016, et 17 mai 2019,

Vu l'acquisition par la fondation OVE (via la SCI Villebon Sentier du Rocher) en 2016 de l'unité foncière constructible et non bâtie d'environ 10 104 m² constituée des parcelles cadastrées section E n°703, E n°705, E n°706, E n°707, E n°708, E n°710, E n°802, E n°819 et E n°820 au prix de 1 097 720 € HT, pour l'implantation d'un projet de construction d'un établissement innovant pour l'accueil, le diagnostic, les soins et l'apprentissage de l'autonomie des personnes en situation de handicap,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne émis le 26 avril 2019 qui fixe la valeur vénale de l'unité foncière constructible et non bâtie d'environ 6 556 m², constituée des parcelles cadastrées section AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363, située sur l'emprise du site de la Maison de la Jeunesse et de la Culture, sise 8-10 rues des Maraîchers, appartenant au domaine privé de la Commune, à 262 000 € HT avec une marge de négociation de 10 %,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne émis le 29 mai 2019, qui fixe la valeur vénale de l'unité foncière susvisée appartenant à la fondation OVE à 1 109 700 € HT, avec une marge de négociation de 10 %,

Vu la réalisation d'une étude géotechnique G2 AVP par la société Technosol, prise en charge par la Commune pour un montant de 10 200 € HT,

Vu la proposition transmise par Monsieur le Maire à la fondation OVE le 6 juin 2019 d'un échange des unités foncières susvisées en contrepartie d'une soulte de 376 532 €, à la charge de la Commune,

Vu le courrier de la fondation OVE du 25 juillet 2019 acceptant la proposition faite par la Commune,

Considérant la compatibilité du projet de la fondation OVE avec la volonté municipale de faire de Villebon-sur-Yvette une ville accueillante et solidaire,

Considérant la réserve foncière d'environ 6 556 m² constituée des parcelles cadastrées AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363, située sur l'emprise du site de la Maison de la Jeunesse et de la Culture, sise 8-10 rues des Maraîchers, laquelle n'a jamais reçu d'affectation à l'usage direct du public ou à un service public et appartient de ce fait au domaine privé de la Commune,

Considérant le projet communal de délocalisation et de reconstruction du Centre technique municipal en dehors du cœur aggloméré de la Commune,

Considérant que l'unité foncière sise rue Eugénie Cordeau appartenant à la SCI Villebon Sentier du Rocher (fondation OVE) constitue une solution d'implantation pertinente pour la délocalisation et la reconstruction du Centre technique municipal,

Considérant l'opportunité et la volonté d'accompagner la relocalisation du projet de la fondation OVE en cœur de ville, à proximité immédiate des infrastructures administratives ainsi que des pôles de loisirs et de culture,

Considérant qu'un échange de propriété constitue une solution adaptée aux besoins des deux parties,



DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2019
N°DEL 2019-11-112

Considérant que l'avis rendu par les services du Domaine est un avis simple ce qui implique que la collectivité peut procéder à une acquisition en retenant un prix différent de celui qui résulte de l'évaluation domaniale,

Considérant que la valeur vénale de l'unité foncière communale d'environ 6 556 m² fixée par les services du Domaine à 262 000 € HT apparaît sous-évaluée et que les parties sont convenues de retenir les mêmes bases d'évaluation au m² pour les deux terrains,

Vu la note de synthèse adressée aux Conseillers municipaux,

Vu l'avis des commissions municipales réunies du 25 novembre 2019,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

RESULTATS Vote,

CONSTATE que la réserve foncière d'environ 6 556 m², constituée des parcelles cadastrées AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363, située sur l'emprise du site de la Maison de la Jeunesse et de la Culture, sise 8-10 rues des Maraîchers, n'a jamais reçu d'affectation à l'usage direct du public ou à un service public et appartient de ce fait au domaine privé de la Commune,

APPROUVE l'échange foncier entre la Commune et la SCI Villebon Sentier du Rocher (Fondation OVE) en contrepartie d'une soulte en numéraire de 376 532 €, à la charge de la Commune.

DÉCIDE d'échanger l'unité foncière constructible non bâtie d'environ 10 104 m² appartenant à la SCI Villebon Sentier du Rocher, constituée des parcelles cadastrées E n°703, E n°705, E n°706, E n°707, E n°708, E n°710, E n°802, E n°819 et E n°820 ; contre une unité foncière constructible non bâtie d'environ 6 556 m² appartenant au domaine privé de la Commune, composée des parcelles cadastrées section AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363.

DÉCIDE que l'échange donnera lieu au versement par la Commune d'une soulte en numéraire de **376 532 € HT** correspondant à :

- l'estimation de la surface différentielle des deux fonciers ($10\,104\text{ m}^2 - 6\,556\text{ m}^2 = 3\,548\text{ m}^2$) au prix de 109 €/m² (prix au m² de l'acquisition foncière par la fondation OVE des terrains sis rue Eugénie Cordeau), soit 386 732 € HT,
- déduction faite du coût de 10 200 € HT de l'étude géotechnique réalisée par la société TECHNOSOL sur l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AH n°366, AH n°365, AH n°101, AH n°364, AH n°363, porté par la Ville,

AUTORISE Monsieur le Maire à engager les démarches relatives à l'échange avec soulte des unités foncières susmentionnées, et à signer les actes connexes, ainsi qu'à décider des conditions d'entrée en jouissance.

DIT que les frais d'acte et des travaux de réaménagement du parc de stationnement de la Maison de la Jeunesse et de la Culture, nécessaires à la desserte du futur établissement géré par la fondation OVE rue des Maraîchers seront pris à la charge de la Commune.



DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2019
N°DEL 2019-11-112

DIT qu'une servitude de passage - véhicules et piétons - sur le parc de stationnement de la Maison de la Jeunesse et de la Culture depuis la rue des Maraîchers jusqu'au nouvel établissement sera établi dans l'acte authentique.

DIT que les crédits sont inscrits sur le Budget 2019.

Ainsi fait et délibéré aux jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

A Villebon-sur-Yvette, le **date**

Dominique FONTENAILLE
Maire de Villebon-sur-Yvette

▪Affiché du **DATE** au **DATE**



CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2019

ANNEXE N°1

ÉCHANGE FONCIER AVEC SOULTE ENNUMÉRAIRE ENTRE LA SCI VILLEBON SENTIER DU ROCHER (FONDATION OVE) ET LA COMMUNE

LOCALISATION DU TERRAIN APPARTENANT ACTUELLEMENT À LA COMMUNE, OBJET DE L'ÉCHANGE AVEC LA SCI VILLEBON SENTIER DU ROCHER (FONDATION OVE)



Périmètre de la parcelle
communale à échanger



Servitude de passage à créer
sur le domaine privé communal
(parking réaménagé de la MJC)
en faveur de la SCI Villebon
Sentier du Rocher





LOCALISATION DU TERRAIN APPARTENANT ACTUELLEMENT À LA SCI VILLEBON SENTIER DU ROCHER, OBJET DE L'ÉCHANGE AVEC COMMUNE

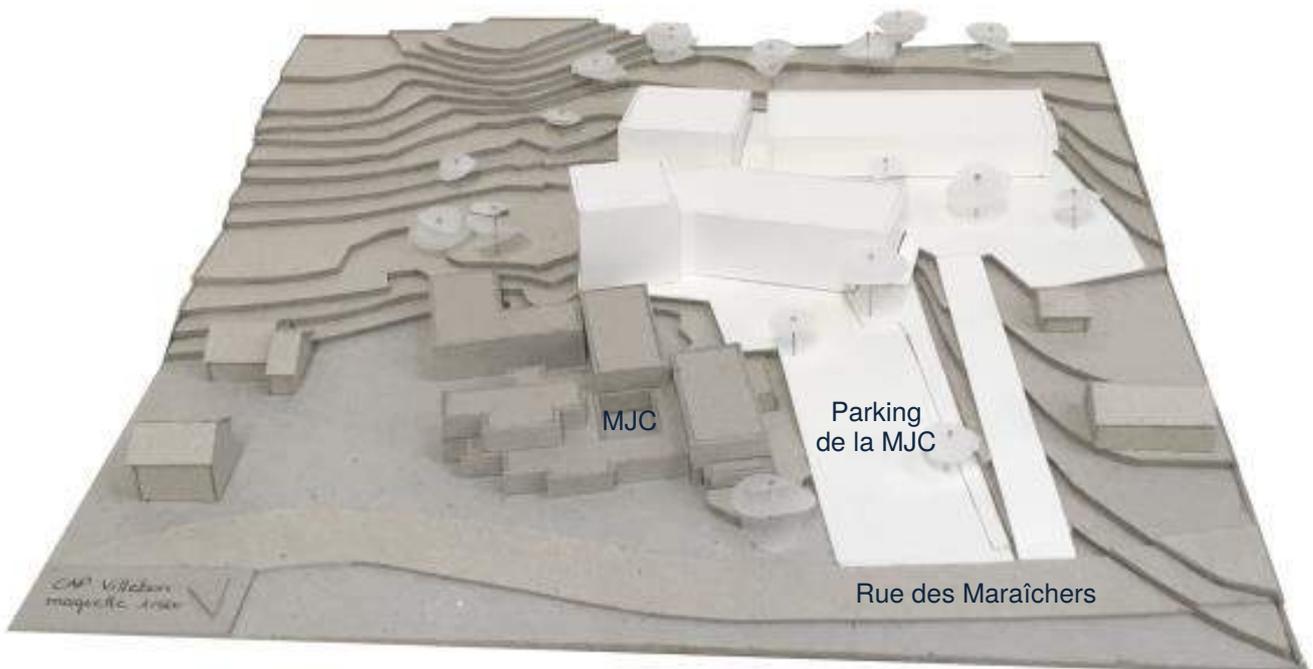
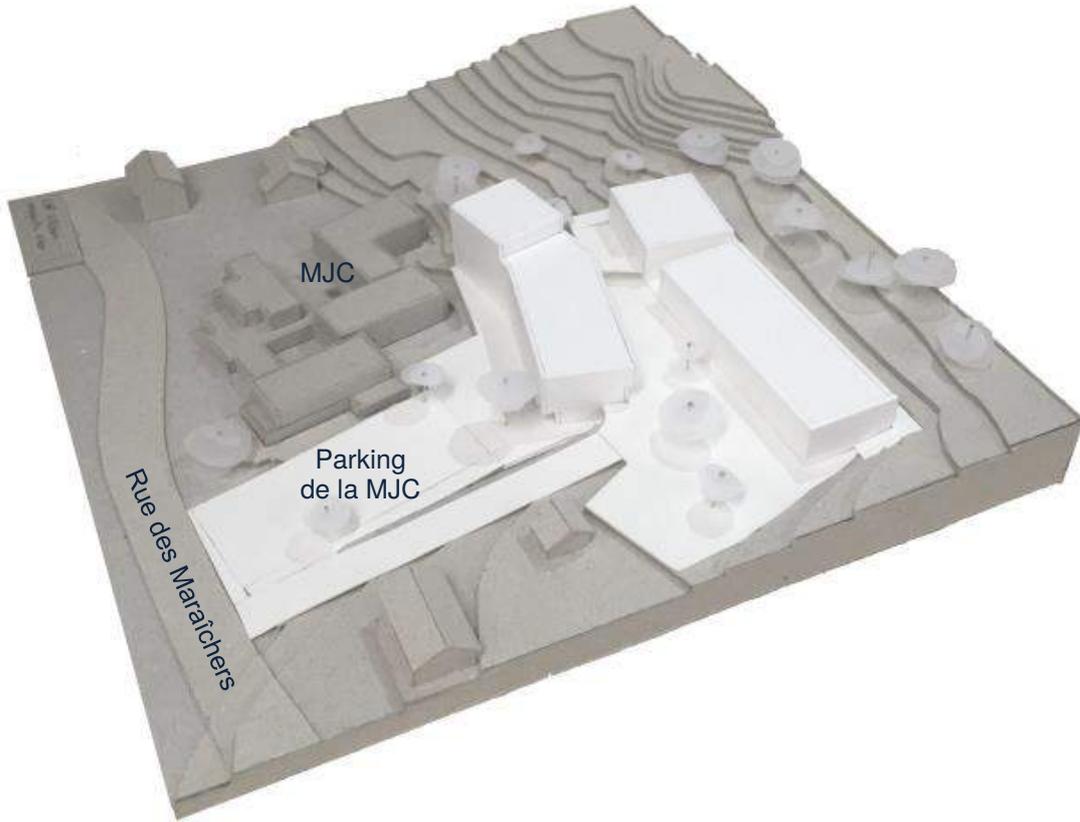


 Périmètre de la parcelle de la SCI à échanger





INSERTION EN PERSPECTIVES DU PROJET ARCHITECTURAL DE LA FONDATION OVE SUR LA PARCELLE COMMUNALE ÉCHANGÉE





FONDATION

Commune de Villebon-sur-Yvette

Monsieur le Maire

Hôtel de ville – Place Gérard Nevers
91140 Villebon-sur-Yvette

Direction générale
19, rue Marius Grosso
69120 Vaulx-en-Velin
Tél. 04 72 07 42 00

Vaulx-en-Velin, le 25 juillet 2019

Objet : Projet d'échange foncier Fondation OVE/Commune de Villebon -
sur-Yvette

Monsieur le Maire,

Je vous remercie vivement pour le soutien apporté par la commune de Villebon Sur Yvette à notre projet commun depuis plusieurs années. Nous partageons l'ambition de développer ensemble une cité de l'autonomie et du partage et sommes convaincus que le travail en bonne intelligence que nous menons nous conduira à la réussite de ce projet.

Nous avons bien noté les propositions que vous avez formalisées dans votre courrier du 6 juin 2019, concernant l'installation de notre établissement au centre de la commune. Suite à leur validation par le bureau de la Fondation OVE, et à notre échange téléphonique du 23 juillet, nous vous confirmons notre accord sur les éléments suivants :

.....
Christian BERTHUY

Directeur général

Tél. 04 72 07 42 00

christian.berthuy@fondation-ove.fr

- l'échange du terrain d'une superficie de 10 104 m², situé sur votre Commune rue Eugénie Cordeau, appartenant à la Fondation OVE, contre le terrain de 6 556 m² dont la Commune est propriétaire, situé rue des Maraîchers et matérialisé sur le plan ci-joint ;

- Le montant de la soulte vous incombant, soit TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE CINQ CENT TRENTE-DEUX EUROS (376 532,00 EUR) H.T., tenant compte de la prise en charge par vos soins de l'Etude géotechnique ;

- La prise en charge par la commune des travaux d'aménagement du parking de la MJC, propriété de la commune, afin de faciliter l'accès à l'établissement au vu des contraintes d'un tel établissement ; et la prise en charge des frais de notaires liés à cet échange.
- La création d'une servitude de passage pour véhicules, piétons et différents réseaux sur le parking de la MJC depuis la rue des Maraîchers et jusqu'à notre établissement, tel que matérialisée sur le plan ci-joint.

Cet échange pourra être réalisé aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment l'obtention de toute autorisation d'urbanisme devenue définitive visant à la construction d'un établissement médico-social.

Cette nouvelle étape nous permettra d'entrer dans une phase de réalisation et de poursuivre notre collaboration au service et avec les habitants de la commune de Villebon sur Yvette.

Vous remerciant une nouvelle fois de l'attention que vous portez à ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Christian Berthuy
Directeur Général

P. O. Straube