

PROCES-VERBAL
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
DU JEUDI 5 NOVEMBRE 2020

Étaient présents :

M. CHEVALLIER, M. FISCHER, M. FOURGOUS, M. GARESTIER, M. GUIGUEN, M. HAMONIC, M. HOUILLON, M. JUNES, M. LIET, M. MAZAURY, M. MERCKAERT, M. MEYER, M. MICHEL, M. MORTON, M. RABEH, Mme ROSETTI, Mme ROUSSEL.

Absents excusés :

M. COQUARD, M. DAINVILLE, Mme GORBENA.

Pouvoirs :

Mme Joséphine KOLLMANNSBERGER à M. Bernard MEYER.

Secrétaire de séance : M. Philippe GUIGUEN

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Présents :

17 : du point 1 Administration Générale et jusqu'à la fin.

Pouvoirs :

1 : du point 1 Administration Générale et jusqu'à la fin.

Votants :

18 : du point 1 Administration Générale et jusqu'à la fin.

Assistaient également à la séance :

Mmes BOUCKAERT, CHAPLET, FAHY, GOULLET, DUMAS

Mrs BENHACOUN, CAZALS, LEGOUPIL, PAULIN, LAILLIE.

La séance est ouverte à 19h10

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

ADMINISTRATION GENERALE

Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président, rapporte le point suivant :

1 2020-382 Saint-Quentin-en-Yvelines - Modalités d'organisation des séances du Bureau communautaire par visio-conférence pendant l'Etat d'urgence sanitaire

La présente note a pour objet de présenter les modalités de convocation et d'organisation des séances dématérialisées du Bureau Communautaire de SQY pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire pour faire face à l'épidémie de Covid-19 sur le territoire national.

La disposition de l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, qui prévoit la possibilité de réunir le Bureau communautaire par visioconférence est prorogée.

Durant la période d'état d'urgence sanitaire, cette possibilité de réunion à distance des organes délibérants permet de concilier la continuité du fonctionnement de la Communauté d'agglomération et les préconisations liées à la distanciation sociale et au confinement.

L'article 6 de l'ordonnance précise à cet égard que doivent être déterminées par délibération au cours de la première réunion du Bureau communautaire les modalités d'identification des participants, d'enregistrement et de conservation des débats ainsi que les modalités de scrutin.

L'organisation des séances du Bureau communautaire de SQY est fixée selon les modalités suivantes :

Une invitation est adressée aux membres du Bureau par un courriel comportant un lien sécurisé leur permettant de se connecter à la séance à la date et à l'heure indiquées dans la convocation, via l'application Lifesize.

Seuls les participants identifiés nominativement par leur Nom et Prénom peuvent rejoindre la réunion. Lors de la connexion et pendant toute la durée de la réunion, chaque élu membre présent est identifié à l'écran avec ses Nom et Prénom.

Les pouvoirs devront être transmis par mail au plus tard à 20 heures la veille de la séance au Cabinet à l'adresse suivante : cabinetsqy@sqy.fr

Le dispositif permet de se connecter en audio et en visio-conférence.

Pour cela, chaque élu participant peut activer le mode caméra et le mode micro quand cela est nécessaire (prise de parole).

Durant toute la durée de la séance, il est important que le mode micro ne soit activé que lorsque la prise de parole est nécessaire.

Le reste du temps, le mode micro devra être désactivé. En cas de problème audio, notamment de larsen, les micros seront désactivés pour rétablir le fonctionnement correct de l'audio.

Le quorum est apprécié en fonction de la présence des membres dans le lieu de réunion mais également de ceux présents à distance.

La séance par visio-conférence est enregistrée.

Cet enregistrement est conservé par le Secrétariat général des assemblées dans les mêmes conditions que pour les enregistrements des autres séances. Le procès-verbal de la séance est établi et le compte-rendu sera diffusé sur le site internet de SQY.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Ouverture de la séance :

L'identification des participants se fait par appel nominatif.

A l'heure indiquée de la réunion, le Président ouvre la séance via l'outil Lifesize.

Il donne lecture des pouvoirs.

Il procède à l'appel nominal de chaque élu. Chaque membre présent active son micro à l'appel de son nom et répond « présent ».

Il procède ensuite à la désignation du secrétaire de séance.

Afin d'assurer le caractère public du Bureau communautaire, la séance sera retransmise en direct sur le site internet de SQY : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Présentation des points inscrits à l'ordre du jour :

Le Président énonce le point à présenter. Le cas échéant, Il indique le nom du rapporteur et lui donne la parole.

Le rapporteur présente les points inscrits à l'ordre du jour. En cas de présentation powerpoint, le document sera partagé sur écran et visible par tous les élus participants à la séance par visio-conférence. A la fin de sa présentation, il indique qu'il redonne la parole au Président.

Le Président annonce l'ouverture des débats sur le point présenté et donne la parole aux élus qui la demandent.

Les élus peuvent solliciter une prise de parole au travers de l'outil Lifesize en utilisant la fonctionnalité dite « Lever la main ».

Ils peuvent demander la parole au Président à tout moment en activant le mode micro.

Modalités de scrutin par voie dématérialisée :

Les votes ne peuvent avoir lieu qu'au scrutin public.

Le Président ouvre les votes et demande s'il y a des votes « contre », des abstentions ou des refus de prendre part au vote.

Le cas échéant, le Président énonce le nom de l'élu qui s'oppose, s'abstient ou refuse de prendre part au vote.

En cas d'absence d'intervention de l'élu procurant, le même vote sera appliqué à son pouvoir.

Le Président prononce l'adoption de la délibération, et le cas échéant présente le point suivant.

En cas d'incident technique, la délibération et la procédure de vote peuvent être reprises ou poursuivies dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.

Clôture de la séance :

Lorsque toutes les délibérations ont été votées, et que toutes les demandes d'intervention des élus participants ont été satisfaites, le Président annonce la clôture de la séance à tous les membres participants.

Chaque membre participant peut alors se déconnecter de l'application Lifesize.

Le Bureau Communautaire,**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Article 1 : Approuve les modalités de réunion de séance à distance du Bureau communautaire pendant la période d'état d'urgence sanitaire telles que présentées ci-dessus,

Article 2 : Précise que la technologie retenue pour l'organisation des réunions en visio-conférence est l'outil Lifesize qui est indiquée dans la convocation des séances adressée aux membres du Bureau.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

BUDGET ET PILOTAGE – Finances - Budget

Monsieur Thierry MICHEL, Vice-président en charge, des Finances et des Ressources Humaines, rapporte le point suivant :

1 2020-326 Saint-Quentin-en-Yvelines - Réaménagement de deux prêts contractés par la Société Anonyme d'HLM Batigère auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 2 882 282,45 euros.

La Société Anonyme d'HLM Batigère a engagé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations une démarche de réaménagement d'une partie de ses emprunts.

Deux prêts, garantis par Saint-Quentin-en-Yvelines, sont concernés par ce réaménagement qui permettra de bénéficier d'un allongement de durée de 6 ans avec une marge ramenée à 1%, pour un volume de 2 882 282,45 €.

Pour assurer la mise en application de ces conditions, la Société Anonyme d'HLM Batigère sollicite Saint-Quentin-en-Yvelines pour le renouvellement de garantie lié au réaménagement de ces deux emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce réaménagement a donné lieu à la signature d'un avenant dont le numéro est 100233.

Ces deux emprunts garantis initialement correspondaient aux deux opérations suivantes :

- Guyancourt / ZAC Villaroy
- Guyancourt / ZAC Mare Jarry

Le détail des emprunts initialement souscrits est établi comme suit :

Année réalisation	% de garantie	N° de contrat	Durée initiale	Durée résiduelle	Nouvelle durée	Capital à l'origine	Encours au 20/07/2019
1994	100	0428774	32	8	14	4 142 802,24	1 475 425,48
2003	100	1013076	35	19	25	2 028 579,00	1 406 856,97

Les prêts compactés ont été réaménagés pour un montant de 2 882 282,45 € comme suit :

- allongement de la durée résiduelle à date de valeur,
- modification du profil d'amortissement
- modification de la marge sur index
- modification du taux de progressivité des échéances
- modification du taux de progressivité de l'amortissement
- modification de la modalité de révision
- modification des conditions de remboursement anticipé volontaire

Les caractéristiques financières de cette renégociation sont détaillées en annexe.

Monsieur le Président rappelle que dans le cadre de l'octroi des garanties d'emprunt, il n'est pas acceptable que les communes et les intercommunalités aient si peu d'attribution de logements. L'Etat ne tient pas compte des spécificités des communes. Il faudrait une action collective pour obtenir une augmentation de ces attributions de logements. Il est important de faire pression auprès de l'Etat afin de changer cette situation.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne de prêt réaménagée, initialement contractée par la Société Anonyme d'HLM Batigère auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencée à l'annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et consignations ».

La garantie est accordée pour chaque ligne du prêt réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée à l'annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé), ou les intérêts moratoires que la Société Anonyme d'HLM Batigère aurait encourus au titre du prêt réaménagé.

Article 2 : Les nouvelles caractéristiques financières des lignes du prêt réaménagées sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et consignations » qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes du prêt réaménagées à taux révisables indexées sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué auxdites lignes du prêt réaménagées sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne du prêt réaménagée référencée à l'annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 20 juillet 2019 est de 0,75%.

Article 3 : La garantie de Saint-Quentin-en-Yvelines est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par la Société Anonyme d'HLM Batigère, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, Saint-Quentin-en-Yvelines s'engage à se substituer à la Société Anonyme d'HLM Batigère pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : S'engage jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

AMENAGEMENT ET MOBILITES – Urbanisme et Aménagement du territoire

Monsieur Lorrain MERCKAERT, Vice-président en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, rapporte les points suivants :

**1 2020-293 Saint-Quentin-en-Yvelines - ZAC de Guyancourt II- Parcelle cadastrée ZD 170 -
Approbation du cahier des charges de cession et de la promesse de vente
d'un terrain à la société GEFEC**

Avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 21 octobre 2020

Ce point a été présenté pour information à la commission Développement Economique, Attractivité et Enseignement Supérieur du 20 octobre 2020

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

« Opération réalisée dans le cadre du Budget Aménagement »

Saint-Quentin-en-Yvelines assure en qualité d'aménageur le développement de la ZAC de Guyancourt II sur le territoire de la commune de Guyancourt où doit être réalisée l'opération immobilière qui fait l'objet de ce projet.

La société **GEFEC** a sollicité Saint-Quentin-en-Yvelines afin de réaliser un programme immobilier à usage de bureaux et d'activités.

La société **GEFEC** et Saint-Quentin-en-Yvelines se sont donc rapprochées en vue d'étudier la faisabilité de ce projet et de réaliser un immeuble de bureaux et d'activités d'une surface de plancher minimum de 2 500 m² et maximum de 3 500 m².

Cette opération sera réalisée sur le lot FP 02 de la ZAC de Guyancourt II, correspondant à la parcelle cadastrée section ZD 170p d'une surface de 4 777 m² environ, propriété de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines.

La cession du lot FP 02 à la société **GEFEC** est prévue selon le prix de base suivant : 110 € HT le m² de terrain, soit un prix prévisionnel de 525 470 € HT.

Ce prix tient compte des caractéristiques du terrain et s'entend à la valeur de l'indice de référence INSEE du coût de la construction au moment de la signature de la promesse de vente. En conséquence, il est d'ores et déjà précisé que le prix de vente sera réactualisé, uniquement à la hausse, en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique.

Les conditions suspensives sont notamment les suivantes : l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, l'absence de pollution, de fondations spéciales, l'obtention des agréments, subventions et prêts, l'absence de servitudes susceptibles d'empêcher la réalisation de l'opération et purge du droit de préemption urbain, le déclassement définitif de la parcelle cadastrée section ZD 170p du domaine public routier de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La durée de validité de la promesse de vente est fixée à 18 mois à compter de sa signature.

Les modalités de paiement sont les suivantes :

- un dépôt de garantie représentant 10% du prix de vente HT soit 52 547 Euros à remettre au jour de la signature de la promesse de vente,
- une garantie de bon achèvement représentant 10% du prix de vente HT soit 52 547 Euros réactualisé, à remettre à la signature de l'acte définitif de vente,
- paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique,
- paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous-acquéreurs, dans un délai de 5 ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines

Avec l'accord de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer, dans le bénéfice de la Promesse, une ou plusieurs sociétés contrôlées par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui pour acquérir tout ou partie l'Immeuble, pourvu que ce soit sans prix, ni indemnité quelconque.

L'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 24 juillet 2020 est conforme aux charges et conditions dans lesquelles Saint-Quentin-en-Yvelines envisage la vente du lot FP 02, cadastré section ZD 170 pour partie.

Monsieur MORTON souhaite faire part de l'étonnement de beaucoup d'élus sur l'arrivée de nombreux projet « en blanc » de bureaux et activités durant cette période.

Monsieur BENHACOUN précise que sur l'ensemble des projets menés par l'Agglomération, avant l'arrivée du COVID, compte-tenu de l'attractivité de notre territoire, de nombreux projets portaient en effet « en blanc ». Le rythme du renouvellement du parc était extrêmement soutenu.

Depuis la crise du COVID, on constate que les opérations « en blanc » sont très peu nombreuses.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Quelques promoteurs, sur leurs fonds propres, lancent encore des opérations « en blanc » sur des situations bien particulières.

Il existe aujourd'hui 4 opérations de ce type sur Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt et Elancourt. Les autres projets connaissent déjà les utilisateurs pressentis avant la construction / livraison.

Monsieur MORTON demande si l'installation d'artisans peut se faire dans le cadre du projet évoqué.

Monsieur le Président répond que c'est bien le cas.

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le cahier des charges de cession du lot FP 02 correspondant à la parcelle cadastrée section ZD 170 p d'une surface de 4 777 m² environ, sis sur la commune de Guyancourt pour la construction d'un immeuble de bureaux et d'activités d'une surface de plancher minimum de 2 500 m² et maximum de 3 500 m².

Article 2 : Autorise le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines ou son représentant à signer le cahier des charges de cession.

Article 3 : Approuve la cession du lot FP 02 correspondant à la parcelle cadastrée section ZD 170p d'une surface de 4 777 m² environ sur la commune de Guyancourt à la société **GEFEC** afin de réaliser un immeuble de bureaux et d'activités d'une surface de plancher minimum de 2 500 m² et maximum de 3 500 m².

Article 4 : Fixe le prix de cession à 110 € HT le m² de surface de terrain, soit un prix prévisionnel de 525 470 € HT.

Article 5 : Dit que ce prix s'entend valeur de l'indice de référence INSEE du coût de la construction au moment de la signature de la promesse de vente et que le prix de vente sera réactualisé, uniquement à la hausse, en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique.

Article 6 : Dit que les modalités de paiement sont les suivantes :

- versement d'un dépôt de garantie représentant 10% du prix de vente HT soit 52 547 Euros à remettre au jour de la signature de la promesse de vente,
- versement d'une garantie de bon achèvement représentant 10% du prix de vente HT soit 52 547 Euros réactualisé, à remettre à la signature de l'acte définitif de vente,
- paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique,
- paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous-acquéreurs, dans un délai de 5 ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines.

Article 7 : Dit que la cession du terrain est consentie notamment sous les conditions suspensives suivantes : l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, l'absence de pollution, de fondations spéciales, et l'obtention des agréments, subventions et prêts, l'absence de servitudes susceptibles d'empêcher la réalisation de l'opération et purge du droit de préemption urbain, le déclassement définitif de la parcelle cadastrée section ZD 170p du domaine public routier de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Article 8 : Dit que la durée de validité de la promesse de vente est fixée à 18 mois à compter de sa signature.

Article 9 : Dit que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Article 10 : Dit qu'avec l'accord de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer, dans le bénéfice de la Promesse, une ou plusieurs sociétés contrôlées par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui pour acquérir tout ou partie l'Immeuble, pourvu que ce soit sans prix, ni indemnité quelconque,

Article 11 : Autorise l'acquéreur à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

2 2020-274 Saint-Quentin-en-Yvelines - Maurepas - Approbation du Cahier des charges de cession, du protocole et des conditions et des caractéristiques essentielles de la vente d'un terrain d'une emprise d'environ 3 023 m² issue de la parcelle cadastrée section AD n°61 pour la réalisation d'une résidence services seniors à la société SCCV Maurepas la Quartefeuille

Avis favorable de la commission aménagement et Mobilités du 21 octobre 2020

Saint-Quentin-en-Yvelines assure en qualité d'aménageur, la gestion et le développement d'opérations de construction de logements sur son territoire et notamment sur la commune de Maurepas.

En association avec la commune de Maurepas, Saint-Quentin-en-Yvelines a lancé une consultation ayant pour objet de confier à un opérateur immobilier, un projet de construction d'une Résidence Services Séniors (RSS) de 100 logements sur le terrain dit « site des Hauts Bouleaux » situé dans le centre-ville de la commune de Maurepas.

En effet, ce projet répond au vieillissement constaté de la population Saint-Quentinoise. La commune de Maurepas est particulièrement concernée par cette problématique puisque 12 % de ses habitants ont plus de 75 ans.

Faisant suite à la consultation, la candidature de la SCCV Maurepas la Quartefeuille (Sté Nexity) en partenariat avec la Société Domitys, exploitante, a été retenue par Saint-Quentin-en-Yvelines, pour le développement d'une RSS sur le terrain cadastré section AD n°61p d'une surface d'environ 3 023 m².

Aujourd'hui, le terrain est occupé par un bâtiment d'environ 833 m² à usage actuel de crèche qui a fait l'objet d'un déclassement par anticipation par la commune de Maurepas lors de la délibération n°2019/107 du Conseil Municipal du 17 décembre 2019.

Il est convenu que l'opérateur prendra les Biens dans leur état actuel et fera procéder à sa charge et à ses frais à la démolition des constructions existantes et de leurs annexes en vue de la réalisation du Programme de Construction.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Les charges et conditions dans lesquelles Saint-Quentin-en-Yvelines accepte de vendre ledit terrain à la SCCV Maurepas la Quartefeuille sont notamment les suivantes :

Programme :

- La Surface de Plancher Constructible (SDP) de l'ensemble du programme sera d'une surface d'environ 6 331 m².
- Le programme a pour objet la construction de 100 logements collectifs en locatif dont 10% à loyer maîtrisé, selon la grille annexée au protocole et au Cahier des charges de cession de terrain.
- La cession du terrain à la SCCV Maurepas la Quartefeuille est fixée au prix de 700 € HT / m² de SDP hors révision, soit pour 6 331 m² de SDP autorisée, un prix prévisionnel de 4 431 700 euros hors taxes et hors révision. Ce prix est diminué du montant forfaitaire de 50 000 € HT pour la prise en charge d'une partie des coûts de démolition, soit un prix de cession de terrain de 4 381 700 €.
- La cession de la résidence devra être faite à un unique institutionnel.
- La gestion de la résidence sera assurée par la Société Domitys.

Conditions générales :

La cession à la société SCCV Maurepas la Quartefeuille est assortie de plusieurs conditions essentielles et déterminantes dont :

- L'obligation pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction
- Le respect par l'acquéreur des engagements pris au titre du CCCT et du protocole, et notamment ;
 - Le bénéficiaire devra maintenir l'encadrement des loyers hors révision ainsi que le coût de l'adhésion obligatoire telle que prévue dans la grille annexée au protocole, pendant une durée de 11 ans et 9 mois renouvelable une fois conformément au CCCT (Titre 1 – article 1-9).
 - Le bénéficiaire devra maintenir l'ensemble des services obligatoires de l'adhésion au club Domitys tels que prévus dans la grille ci-annexée et ce pendant une durée de 11 ans et 9 mois renouvelable une fois.
 - L'acquéreur et ses ayants droits successifs devront transcrire l'obligation de maintien de la destination de l'immeuble en RSS dans tous les actes translatifs de propriété, de location et d'exploitation du bien et leurs annexes, mais aussi tout règlement de copropriété, pendant une durée de vingt-trois (23) ans et six (6) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Par ailleurs, SQY bénéficiera d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'Acquéreur ou ses ayants-droit pendant une durée de vingt-trois (23) ans et six (6) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Conditions suspensives, notamment :

- L'obtention d'un permis de construire valant autorisation de démolir et de toute autre autorisation d'urbanisme exprès et définitif,
- L'absence de pollution entraînant un surcoût supérieur à 50 000 euros,
- L'absence de fondations spéciales entraînant un surcoût supérieur à 50 000 euros,
- L'absence de découverte d'amiante lors de la démolition entraînant un surcoût supérieur à 30 000 euros
- La désaffectation effective du domaine public communal et la libération du terrain par la commune au plus tard 8 mois avant le terme de la promesse de vente.
- La commercialisation par l'acquéreur des constructions à édifier en un bloc à un investisseur institutionnel au plus tard dans les 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Modalités de paiement :

- Dépôt de garantie représentant 10 % du prix de vente HT à la signature de la promesse de vente.
- Garantie de bon achèvement du programme représentant 10 % du prix de vente HT réactualisé, à verser à la signature de l'acte authentique de vente.
- Paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique de vente.
- Paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous-acquéreurs, dans un délai de 5 ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines, hors VEFA autorisées.

Il est d'ores et déjà précisé que le prix de vente sera réactualisé uniquement à la hausse en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, un complément de prix sera demandé au bénéficiaire sur la base unitaire de 700 €HT/m² hors révision de SDP en cas d'élargissement du programme.

L'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du 13 octobre 2020 est conforme aux charges et conditions dans lesquelles Saint-Quentin-en-Yvelines envisage la vente.

La durée de validité de la promesse de vente est fixée à 18 mois à compter de sa signature. Cette durée pourra être prorogée par avenant.

Avec l'accord de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer, dans le bénéfice de la Promesse, une société contrôlée par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui pour acquérir le Bien, pourvu que ce soit sans prix, ni indemnité quelconque

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le cahier des charges de cession du terrain cadastré section AD n°61p sur la commune de Maurepas pour la construction d'une Résidence Services Séniors de 100 logements collectifs (SDP d'environ 6 330 m²) en locatif dont 10% à loyer maîtrisé selon la grille annexée au protocole et au cahier des charges de cession de terrain.

Article 2 : Approuve la cession à la Société FEREAL, du terrain cadastré section AD n°61p d'une surface d'environ 3 023 m² à l'angle de la rue de la Beauce et du Boulevard Miserey à Maurepas, pour la construction de 100 logements collectifs (SDP d'environ 6330 m²) au prix de 700 € HT/m² hors révision, soit un prix prévisionnel de 4 431 000 € HT et hors révision. Ce prix est diminué du montant forfaitaire 50 000 € HT pour la prise en charge d'une partie des coûts de démolition, soit un prix de cession de terrain de 4 381 000 €.

Article 3 : Approuve le protocole d'accord pour l'encadrement des loyers selon les conditions mentionnées supra.

Article 4 : Dit que la cession à la société SCCV Maurepas la Quartefeuille est assortie de plusieurs conditions essentielles et déterminantes dont :

- L'obligation pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction
- Le respect par l'acquéreur des engagements pris au titre du CCCT et du protocole, et notamment ;
 - Le bénéficiaire devra maintenir l'encadrement des loyers hors révision ainsi que le coût de l'adhésion obligatoire telle que prévue dans la grille annexée au protocole, pendant une durée de 11 ans et 9 mois renouvelable une fois conformément au CCCT (Titre 1 – article 1-9).
 - Le bénéficiaire devra maintenir l'ensemble des services obligatoires de l'adhésion au club Domitys tels que prévus dans la grille ci-annexée et ce pendant une durée de 11 ans et 9 mois renouvelable une fois.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

- L'acquéreur et ses ayants droits successifs devront transcrire l'obligation de maintien de la destination de l'immeuble en RSS dans tous les actes translatifs de propriété, de location et d'exploitation du bien et leurs annexes, mais aussi tout règlement de copropriété, pendant une durée de vingt-trois (23) ans et six (6) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Article 5 : Approuve l'insertion dans la promesse de vente d'un droit de préférence au profit de SQY en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'Acquéreur ou ses ayants-droit pendant une durée de vingt-trois (23) ans et six (6) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Article 6 : Dit qu'avec l'accord de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer, dans le bénéfice de la Promesse, une société contrôlée par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui pour acquérir le Bien, pourvu que ce soit sans prix, ni indemnité quelconque

Article 7 : Approuve le protocole d'accord pour l'encadrement des loyers selon les conditions mentionnées supra.

Article 8 : Dit que les modalités de paiement sont notamment les suivantes :

- Versement d'un dépôt de garantie représentant 10 % du prix de vente HT à la signature de la promesse synallagmatique de vente
- Versement d'une garantie de bon achèvement du programme représentant 10 % du prix de vente HT réactualisé, à verser le jour de la signature de l'acte définitif de cession
- Paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique de vente
- Paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous acquéreur, dans un délai de cinq ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines.

Article 9 : Précise que le prix de vente sera réactualisé uniquement à la hausse en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique et qu'un complément de prix sera demandé au bénéficiaire, sur la base unitaire de 700 €HT/m² de SDP en cas d'élargissement du programme.

Article 10 : Dit que la cession du terrain est consentie sous certaines conditions suspensives, notamment :

- L'obtention d'un permis de construire valant autorisation de démolir et de toute autre autorisation d'urbanisme exprès et définitif,
- L'absence de pollution entraînant un surcoût supérieur à 50 000 euros,
- L'absence de fondations spéciales entraînant un surcoût supérieur à 50 000 euros,
- L'absence de découverte d'amiante lors de la démolition entraînant un surcoût supérieur à 30 000 euros
- La désaffectation effective du domaine public communal et la libération du terrain par la commune au plus tard 8 mois avant le terme de la promesse de vente.
- La commercialisation par l'acquéreur des constructions à édifier en un bloc à un investisseur institutionnel au plus tard dans les 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente

Article 11 : Dit qu'avec l'accord de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer, dans le bénéfice de la Promesse, une société contrôlée par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui pour acquérir tout l'immeuble, pourvu que ce soit sans prix, ni indemnité quelconque,

Article 12 : Dit qu'à défaut de réalisation des conditions suspensives dans un délai de 18 mois, la promesse de vente sera caduque, sauf prorogation par avenant.

Article 13 : Autorise le Président ou son représentant à signer ledit cahier des charges de cession de terrain.

Article 14 : Autorise le Président ou son représentant à signer la promesse synallagmatique de vente, le protocole d'encadrement des loyers, l'acte authentique de vente et tous les documents y afférents.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Article 15 : Précise que l'ensemble des frais liés à la rédaction de la promesse de vente, de l'acte authentique de vente est à la charge du bénéficiaire.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

**3 2020-318 Saint-Quentin-en-Yvelines - Elancourt - ZAC de la Clef de Saint Pierre -
Approbation d'un avenant à la promesse de vente signée avec la société
Bouygues Immobilier et d'un acte de rétrocession à l'euro symbolique de la
parcelle cadastrée section BH n°175 en vue de sa cession à Bouygues
Immobilier.**

Avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 21 octobre 2020

« *Opération réalisée dans le cadre du budget aménagement* »

Saint-Quentin-en-Yvelines assure en sa qualité d'aménageur la gestion et le développement d'opérations de construction de logements sur la commune d'ELANCOURT, et plus particulièrement du lot 13 H de la ZAC de la Clef de Saint-Pierre, situé à l'angle du Boulevard Jean Moulin et du Boulevard d'Helsinki, d'une surface de 3 768 m² environ cadastré section BH n°174 et 175.

La société BOUYGUES IMMOBILIER a été désignée par SQY et la commune d'Elancourt pour le développement d'une opération de 49 logements en accession libre sur ce lot, sous forme de logements collectifs qui se répartissent entre 4 T1, 14 T2, 16 T3, 9 T4 et 6 T5, avec 80 places de stationnement dans un sous-sol.

La cession a été approuvée par délibération n°2019-390 du Bureau Communautaire du 5 décembre 2019 et la promesse de vente a été signée le 10 Décembre 2019 avec la Société BOUYGUES IMMOBILIER. Celle-ci prévoit des conditions suspensives préalables à la signature de l'acte de vente et notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, un permis de construire a été délivré le 25 mars 2020, conformément au délai prévu dans la promesse de vente.

Toutefois un recours gracieux a été déposé par deux riverains en date du 10 Juin 2020, et réponse a été apportée par le Maire d'Elancourt, autorité de délivrance du permis de construire le 15 juillet 2020. Les requérants ont déposé à la suite un recours contentieux, en date du 16 septembre 2020.

La promesse de vente qui prévoit un délai de réalisation pour la signature de l'acte authentique de vente au 11 décembre 2020, ne prévoit de délai de prorogation automatique en cas de recours gracieux ou contentieux sur le permis de construire. Le délai de réalisation de la promesse de vente risque de ne pas tenu, dans le contexte actuel du recours contentieux déposé contre le permis de construire.

Il est donc proposé de prévoir un avenant à la promesse de vente, aux fins de proroger son délai de validité pour un délai de six mois, soit au 11 Juin 2021.

Toutes les autres dispositions de la promesse de vente restent quant à elles inchangées.

Par ailleurs, la parcelle cadastrée section BH n°175, devant être cédée à BOUYGUES IMMOBILIER, avait été identifiée lors de la réalisation de la tranche 1 du lot 13 de la ZAC de la Clef de Saint-Pierre pour l'accueil d'un poste de transformation nécessaire à l'opération de construction de la SNC ELANCOURT RESIDENTIEL (BNP PARIBAS).

Par permis de construire modificatif en date du 6 mars 2015, la société SNC ELANCOURT RESIDENTIEL a déplacé la réalisation de ce poste de transformation sur la parcelle BH n°167, rendant ainsi la parcelle n°175 inutile à son projet.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

En conséquence, cette parcelle aurait dû faire l'objet d'un retrait de l'acte de cession à la SNC ELANCOURT RESIDENTIEL signé le 30 décembre 2015.

Aussi, préalablement à la signature de l'acte authentique de cession à BOUYGUES IMMOBILIER, il convient de régulariser avec la société SNC ELANCOURT RESIDENTIEL un acte de rétrocession à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée BH n°175, d'une surface d'environ 64 m².

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve l'avenant à la promesse de vente relative au terrain sis Boulevard Jean Moulin, correspondant au lot 13 H de la ZAC de la Clet de Saint-Pierre, et concernant un programme de 49 logements sur un terrain d'une superficie de 3 768 m² environ, avec la Société BOUYGUES IMMOBILIER, pour une prorogation de son délai de validité de six mois, soit jusqu'au 11 Juin 2021.

Article 2 : Autorise le Président ou son représentant à signer cet avenant.

Article 3 : Approuve la rétrocession à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée section BH n°175 au profit de SQY.

Article 4 : Dit que les frais afférents, notamment les frais d'acte, sont à la charge de l'Acquéreur.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

**4 2020-320 Saint-Quentin-en-Yvelines - Montigny-le-Bretonneux - Lot cadastré AB 170 -
Approbation du cahier des charges de cession et de la promesse de vente
d'un terrain d'une superficie de 2 306 m² à la société SAS ASTER.**

Avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 21 octobre 2020

Ce point a été présenté pour information à la commission Développement Economique, Attractivité et Enseignement Supérieur du 20 octobre 2020

Saint-Quentin-en-Yvelines assure en qualité d'aménageur le développement du territoire, dont la commune de Montigny-le-Bretonneux fait partie et où doit être réalisée l'opération immobilière qui fait l'objet de ce projet.

La société SAS ASTER a sollicité Saint-Quentin-en-Yvelines afin de permettre la construction d'un immeuble à usage de bureaux.

La société SAS ASTER et Saint-Quentin-en-Yvelines se sont donc rapprochées en vue d'étudier la faisabilité de ce projet et de réaliser un immeuble à usage de bureaux pour une surface de plancher d'environ 23 359 m².

SQY est propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°170 située sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, d'une surface de 2 306 m² dont 806 m² rendus inconstructibles par le passage d'une canalisation de gaz. La superficie de cette parcelle, qui est en partie intégrée à la ZAC Centre, ne permet pas à elle seule la réalisation d'un projet de construction.

Aussi l'opération sera également réalisée sur les parcelles limitrophes cadastrées section BK n°37, 38 et 39 et section AB n°72 et 169, appartenant à la société civile immobilière BIZET

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

La cession du lot à la société SAS ASTER est prévue selon le prix de base suivant : 315 € HT le m² de terrain constructible et 100 € HT le m² de terrain inconstructible, soit conformément au plan de bornage réalisé par Foncier Experts un total de 553 100 € HT.

Ce prix tient compte des caractéristiques du terrain et s'entend à la valeur de l'indice de référence INSEE du coût de la construction au moment de la signature de la promesse de vente. En conséquence, il est d'ores et déjà précisé que le prix de vente sera réactualisé, uniquement à la hausse, en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique.

La cession à la société SAS ASTER est assortie de conditions essentielles et déterminantes :

L'obligation pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction

L'acquisition concomitante par l'Acquéreur des parcelles cadastrées section BK n°37, 38 et 39 et section AB n° 72 et 169

Par ailleurs, la promesse de vente est également consentie au regard des conditions suspensives, dont notamment : l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, l'absence de contrat d'affichage, situation hypothécaire, l'absence de servitudes susceptibles d'empêcher la réalisation de l'opération et purgé du droit de préemption urbain.

La durée de validité de la promesse de vente est fixée à 12 mois à compter de sa signature.

Les modalités de paiement sont les suivantes :

- un dépôt de garantie représentant 5% du prix de vente HT, soit 27 655 Euros à remettre au jour de la signature de la promesse de vente
- une garantie de bon achèvement, représentant 10 % du prix de vente HT réactualisé, à remettre à la signature de l'acte authentique définitif de vente,
- paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique,
- paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous-acquéreurs, dans un délai de 5 ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines

L'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 26 octobre 2020 est conforme aux charges et conditions dans lesquelles Saint-Quentin-en-Yvelines envisage la vente pour le lot cadastré section AB n°170.

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le cahier des charges de cession de la parcelle cadastrée section AB n°170 d'une surface de 2 306 m², sise sur la commune de Montigny-le-Bretonneux pour la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'environ 23 359 m² de surface de plancher.

Article 2 : Autorise le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, ou son représentant, à signer le cahier des charges de cession.

Article 3 : Approuve la cession de la parcelle cadastrée section AB n° 170 située sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, d'une surface de 2 306 m², dont 806 m² inconstructibles, à la société **SAS ASTER** afin de réaliser un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher d'environ 23 359 m².

Article 4 : Fixe le prix de cession à 315 € HT le m² de terrain constructible et 100 € HT le m² de terrain inconstructible, soit un prix de 553 100 € HT conformément au plan de bornage réalisé par Foncier Experts.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Article 5 : Dit que ce prix s'entend valeur de l'indice de référence INSEE du coût de la construction au moment de la signature de la promesse de vente et que le prix de vente sera réactualisé, uniquement à la hausse, en fonction de l'indice du coût de construction publié par l'INSEE au jour de la signature de l'acte authentique.

Article 6 : Dit que les modalités de paiement sont les suivantes :

- un dépôt de garantie représentant 5% du prix de vente HT, soit 27 655 Euros à remettre au jour de la signature de la promesse de vente,
- une garantie de bonne achèvement représentant 10 % du prix de vente HT réactualisé, à remettre à la signature de l'acte authentique définitif de vente,
- paiement de la totalité de la somme due à la signature de l'acte authentique,
- paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente du bien dans son état initial par l'acquéreur ou ses sous-acquéreurs, dans un délai de 5 ans à compter de la vente par Saint-Quentin-en-Yvelines.

Article 7 : Dit que la cession à la société SAS ASTER est assortie de conditions essentielles et déterminantes :

- L'obligation pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction,
- L'acquisition concomitante par l'Acquéreur des parcelles cadastrées section BK n°37, 38 et 39 et section AB n° 72 et 169.

Article 8 : Dit que la promesse de vente est également consentie au regard des conditions suspensives, dont notamment : l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, recours, l'absence de contrat d'affichage, situation hypothécaire, l'absence de servitudes susceptibles d'empêcher la réalisation de l'opération et purge du droit de préemption urbain.

Article 9 : Dit que la durée de validité de la promesse de vente est fixée à 12 mois à compter de sa signature.

Article 10 : Dit que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Article 11 : Autorise le Président, ou son représentant, à signer tous les actes afférents à la réalisation des présentes et notamment la promesse de vente et l'acte de vente.

Article 12 : Autorise l'acquéreur à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

5 2020-11 Saint-Quentin-en-Yvelines - Voisins-Le-Bretonneux - ZAC de la Remise -
Approbation d'une convention cadre avec la commune de Voisins-Le-
Bretonneux et le groupement d'opérateurs

Avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 21 octobre 2020

Saint-Quentin-en-Yvelines, en lien avec la commune de Voisins-Le-Bretonneux, développe le projet de la ZAC de la Remise, dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°2016-388 du Conseil Communautaire du 19 septembre 2016. Il est ainsi prévu une programmation mixte de logements, de commerces et d'équipements publics qui se réaliseront en deux phases successives.

La maîtrise foncière de l'opération est publique, sur un périmètre d'environ 10 hectares, constitué de plusieurs terrains situés en entrée de ville, principalement entre la RD 36 et le quartier du Lac.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Pour réaliser ce projet, SQY et Voisins-Le-Bretonneux ont lancé un appel à projets auprès de plusieurs opérateurs immobiliers, de tailles et de compétences différentes, afin qu'ils s'unissent en groupement, pour être en mesure de porter le développement de ce programme mixte de logements, commerces et services. L'enjeu de ce partenariat entre les collectivités et le groupement constitué alors, tient dans la volonté de construire un projet urbain durable, pour créer une réelle identité à ce nouveau quartier, dans une démarche d'innovation, s'agissant des modes constructifs, des performances énergétiques, des mobilités, des services du quotidien proposés aux habitants et des qualités d'usage des logements et des résidences créées.

Après deux phases successives de consultation, avec quatre groupements retenus en première phase puis deux groupements en seconde phase, un groupement lauréat a été désigné le 11 octobre 2019. Ce groupement est composé des sociétés suivantes : Les Promoteurs du Grand Paris, LEEV, le groupe ARCADE VYV, le Groupe Valophis et la SODES.

Ce groupement lauréat a été désigné sur la base de sa réponse à la consultation, décrivant notamment :

- Le volet programmation de commerces et services, porté notamment par l'opérateur commercial et par plusieurs partenaires extérieurs (association, Start up et sociétés spécialisées).
- Le projet urbain, architectural et paysager proposant la conception des différents lots comportant la programmation de logements, de commerces et de services et d'espaces extérieurs privés.
- Les modalités de mise en œuvre d'un Eco-Quartier à l'échelle de cette partie de la ZAC de la Remise, proposant notamment des éléments programmatiques sur :
 - La construction durable et l'obtention de labels aux niveaux exigés,
 - Les services et nouveaux usages proposés aux habitants,
 - Les modalités de concertation pour développer le projet retenu.

Il est convenu entre les partenaires de ce projet, de s'entendre sur une convention cadre avant toute signature de promesse de vente, dans le cadre des études en cours, afin de parvenir à des avant-projets définitifs sur les différents lots constructibles de la ZAC attribués au groupement. Les promesses de vente, accompagnées des cahiers des charges de cession de terrains relatifs à chaque lot, seront soumises à approbation lors de prochains bureaux communautaires, (dès validation des avant-projets par les collectivités), sur la base de la présente convention, objet de la délibération.

Cette convention cadre doit, en effet, préciser les relations contractuelles entre les opérateurs concernés, les partenaires identifiés dans la proposition pour la mise en place des services et nouveaux usages, et les modalités de réalisation des différents lots concernés au sein de la ZAC. Elle vise ainsi à permettre aux collectivités de contrôler la mise en place des différentes propositions issues de la consultation et mentionnées plus avant.

Pour chacun de ces domaines d'engagements du groupement d'opérateurs, la convention cadre a vocation à fixer :

- Le rôle du groupement et de celui de chacun de ses membres, quand ils interviennent de façon individuelle.
- L'identification des acteurs du projet, autres que le ou les maîtres d'ouvrages (maître d'œuvre coordonnateur, maîtres d'œuvre de chaque lot, BET, paysagiste, associations, entreprises. Sont précisées : la nature de leur relations (lettre de mission, contrat...), les modalités de leur rémunération, la nature de la mission qui leur sera confiée, la durée de celle-ci et le calendrier prévisionnel d'intervention.
- Les engagements du groupement sur la programmation détaillée des logements, commerces, services et usages et ses conditions de mise en œuvre (prix de vente des logements en accession libre plafonnés, montants des charges foncières cédées, calendrier de réalisation, mise en œuvre de la charte Eco-Quartier et objectifs environnementaux).
- Les modalités de suivi de cette convention, avec la mise en place d'un COPIL et d'un COTECH organisés par SQY, associant tous les partenaires et se réunissant régulièrement pendant toute la période de la convention.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Le groupement d'opérateurs est tenu d'informer les collectivités de toute modification des conditions de mises en œuvre des engagements proposés et retenus par les collectivités dans le cadre de cette convention cadre, dans un délai d'un mois calendaire maximum. Le groupement d'opérateurs ne peut substituer un partenaire, un service ou un usage, sans avoir obtenu préalablement la validation écrite des collectivités.

En cas de difficulté quelconque pour la mise en œuvre de l'un de ces engagements par le groupement d'opérateurs, celui-ci s'engage à saisir le ou les référents des collectivités qui lui auront été désignés. Des clauses de revoyure avec les collectivités et/ou de pénalités financières sont prévues en cas de non-respect de ces engagements pris par le groupement d'opérateurs.

Cette convention a donc vocation à être annexée aux promesses de vente, puis aux actes de vente à venir entre Saint-Quentin-en-Yvelines et les différents opérateurs. Par conséquent ceux-ci vont acquérir des droits à construire sur des lots particuliers de la ZAC, mais également, grâce à cette convention, ils devront rester solidaires entre eux et porter jusqu'après les livraisons des logements et jusqu'à la fin des contrats les liant avec les partenaires extérieurs, la mise en œuvre des services et usages du projet.

La commune de Voisins-Le-Bretonneux va présenter ce projet de convention cadre à son Conseil Municipal en date du 9 novembre 2020.

Il est donc proposé d'approuver cette convention cadre avec la commune de Voisins-Le-Bretonneux, et les sociétés constituant le groupement: c'est-à-dire les sociétés : Les Promoteurs du Grand Paris, LEEV, le groupe ARCADE VYV, le groupe Valophis et la SODES.

Madame ROSETTI remercie l'Agglomération qui a proposé un mode de travail très intéressant dans le cadre de ce projet d'aménagement important.

Le choix des promoteurs s'est fait sur la base d'appel à projet. Le fait d'avoir créé un groupement de promoteurs, qui va gérer les travaux et tout coordonner, est un réel gain en efficacité. L'agglomération a également fait un effort sur la charge foncière.

Ce programme offre tous les produits immobiliers notamment : BRS (Bail Réel Solidaire), accession libre, logement locatif intermédiaire, logement social...

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve la convention cadre avec la commune de Voisins-le-Bretonneux, et les sociétés constituant le groupement retenu : Les promoteurs du Grand paris, LEEV, ANTIN Résidences, Groupe Valophis et SODES, pour réaliser un programme mixte de logements, commerces et services.

Article 2 : Autorise le Président ou son représentant à signer cette convention et toutes les pièces afférentes.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

ENVIRONNEMENT ET TRAVAUX – Patrimoine Bâti Communautaire

Monsieur Bernard MEYER, Vice-président en charge du Patrimoine Bâti Communautaire, rapporte le point suivant :

1 2020-301 Saint-Quentin-en-Yvelines -Elancourt - Travaux de rénovation thermique de la médiathèque des 7 Mares - Approbation d'une nouvelle enveloppe financière prévisionnelle de l'opération

Avis favorable de la Commission Environnement et Travaux du 13 octobre 2020

Par délibération n° 2019-141 du 18 avril 2019, le Bureau Communautaire a approuvé le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle relative aux travaux de rénovation thermique de la médiathèque des 7 Mares située rue du Chemin aux Bœufs à Elancourt d'un montant de 1 008 000 € TTC (valeur décembre 2020).

La médiathèque construite en 1973 sur une surface de 2 264 m² est contigüe au cinéma des 7 mares et répartie sur 3 niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et R+1) avec une couverture en toitures terrasses.

Le bâtiment se compose d'une structure mur porteur en nid d'abeille qui accentue la formation de ponts thermiques et de menuiseries en acier simple vitrage ou en aluminium double vitrage suivant des remplacements partiels.

Ce projet de rénovation thermique qui s'inscrit dans les objectifs de la loi de transition énergétique et plus récemment dans son décret d'application du 9 mai 2017, relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire a pour enjeu principal de respecter l'exigence de la Réglementation Thermique existante.

Le programme de travaux consiste à :

- améliorer le système existant de ventilation et renforcer l'étanchéité de la toiture terrasse ;
- optimiser l'isolation du bâtiment par le remplacement de l'enveloppe des murs extérieurs, de toutes les menuiseries extérieures (exceptées celles du hall d'entrée), et isoler le plancher bas des locaux non chauffés ;
- remplacer les appareils d'éclairage par des sources LED.

Les études en phase AVP avaient pour objectif de proposer différentes solutions techniques garantissant d'une économie d'énergie tout en maintenant la façade en brique.

Or, les simulations d'optimisation des performances énergétiques du bâtiment ont mis en exergue l'infaisabilité technique de poser une nouvelle isolation sur la façade actuelle et l'impossibilité de respecter les normes thermiques en conservant la façade en brique.

D'autres choix de revêtement de façade ont donc été présentés au maître d'ouvrage avec le souci de s'inscrire dans l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux.

Néanmoins, les revêtements proposés ne répondant pas aux critères d'insertion architecturale et paysagère souhaités par SQY pour la rénovation de cet équipement public, il a été demandé au maître d'œuvre d'étudier de nouveaux modèles de façades respectueux à la fois de l'esthétique du bâtiment et de la réglementation thermique.

Les choix de façade garantissant de l'efficacité énergétique du bâtiment ont conduit le maître d'œuvre à ajuster l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux passant de 670 000 €HT à 766 864 € HT sans PSE (Prestation Supplémentaires Eventuelles) et 801 362 €HT avec PSE.

Les PSE proposées par le maître d'œuvre sont les suivantes :

- PSE n°1 : pose de volets roulants extérieurs en aluminium laqué
- PSE n°2 : optimisation de l'éclairage au rez-de-chaussée
- PSE n°3 : remplacement des radiateurs selon les modifications de façade

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Cette nouvelle estimation du coût définitif des travaux entraîne une augmentation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération portée à 1 096 500 € TTC sans PSE et 1 141 700 € TTC avec PSE (valeur décembre 2021).

Par ailleurs, en raison de la crise sanitaire due à l'épidémie de coronavirus - COVID 19, il a été décidé de reporter les travaux pour être exécutés de juin à décembre 2021.

Pour information, une demande de subvention a été déposée auprès de la Région Ile de France.

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le montant de la nouvelle enveloppe financière prévisionnelle de l'opération qui s'élève à 1 096 500 € TTC sans PSE et 1 141 700 € TTC avec PSE (valeur décembre 2021).

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

ENVIRONNEMENT ET TRAVAUX – Voirie

Monsieur François LIET, Conseiller Communautaire en charge de la Voirie, rapporte les points suivants :

1 2020-1 Saint-Quentin-en-Yvelines - Maurepas - Requalification du boulevard Michel Miserey à Maurepas - Approbation du programme et de la fiche de coût.

Avis favorable de la commission Environnement et Travaux du 13 octobre 2020

La présente note de synthèse a pour objet la requalification du boulevard Michel Miserey, sur un linéaire d'environ 500 mètres, situé dans le centre-ville de Maurepas entre le boulevard de la Loire à l'Ouest et le boulevard Guy Schuller à l'Est.

Le boulevard Michel Miserey est une voie communautaire bidirectionnelle à 2x2 voies dont l'emprise, accotements inclus, est comprise entre 26 m et 28 m. Saint Quentin-en-Yvelines prévoit sa requalification complète au regard des objectifs suivants, partagés avec la commune de Maurepas :

- Améliorer les conditions de circulations des piétons et cycles sur le boulevard mais également les mouvements transversaux pour accéder aux équipements ;
- Assurer le respect des mouvements interdits ;
- Optimiser les emprises liées aux infrastructures routières ;
- Tenir compte des projets d'urbanisation et des mutations d'activité du secteur ;
- Accueillir dans de bonnes conditions le stationnement urbain lié au marché ;
- Assurer une qualité paysagère et gérer les eaux pluviales ;
- Mettre aux normes PMR des cheminements et des arrêts de bus.

Cette opération fera l'objet de demande de subvention auprès d'Ile-de-France Mobilité dans le cadre de la mise aux normes PMR des points d'arrêts de bus « Normandie » et « Lycée les sept Mares ».

Cette opération a également pour objectif d'accompagner la future livraison d'une résidence services seniors à l'horizon 2023, située sur le site de l'ancienne crèche des Hauts Bouleaux avec notamment la création d'une aire de dépose minutes à proximité de la résidence.

Dans ce contexte, ce projet consiste à réaliser des études et des travaux portant notamment sur la voirie, l'assainissement et les réseaux divers pour une enveloppe financière de 3 711 461,00 € TTC.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Le profil du programme comprend :

- une chaussée à 2x1 voie ;
- une piste cyclable bidirectionnelle ;
- des cheminements piétons ;
- une contre allée ;
- des places de stationnement longitudinal ;
- des accotements et terre-plein central végétalisés visant à contribuer à la qualité paysagère et à la gestion des eaux pluviales ;
- l'éclairage public.

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le programme relatif à la requalification du boulevard Michel Miserey à Maurepas, sur un linéaire d'environ 500 mètres, entre le boulevard de la Loire à l'Ouest et le boulevard Guy Schuller à l'Est.

Article 2 : Approuve le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération d'un montant de 3 711 461 € TTC.

Article 3 : Autorise le Président ou son représentant à solliciter toute subvention au taux maximum.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

2 2020-290 Saint-Quentin-en-Yvelines - Nouveau programme 2020-2022 d'aide aux communes et structures intercommunales en matière de voirie et réseaux divers

Avis favorable de la Commission Environnement et Travaux du 13 octobre 2020

Dans sa volonté de soutenir les communes de moins de 25 000 habitants, le Département des Yvelines a abrogé le programme départemental d'aide en matière de voirie 2020-2022 et adopté le 26 juin 2020 la création d'un nouveau programme d'aide aux communes et structures intercommunales en matière de voirie et réseaux divers pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2022.

Son évolution porte à la fois sur l'élargissement du périmètre d'intervention :

-opérations d'aménagements de voirie,
-opérations de création de réseaux d'assainissement séparatif ou de rénovation de réseaux d'assainissement existants,
-opérations de raccordement de sites publics à la fibre optique pour des projets numériques éducatifs, télécom ou de vidéo protection

mais également sur une hausse du montant du plafond des dépenses subventionnables pour les 7 communes du territoire concernées (2 656 732,50 € HT au lieu de 1 777 247,60 € HT dans l'ancien programme).

Les taux de subvention accordés par commune sont calculés en appliquant un taux minimum de 20% majoré d'un coefficient égal à 3 fois le linéaire de voirie par habitant.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

SQY doit délibérer pour approuver le pourcentage de voiries d'intérêt communautaire, afin de permettre au Département des Yvelines de répartir la subvention entre l'EPCI et les communes.

La subvention accordée à SQY ne devra être utilisée que pour des travaux réalisés sur le territoire de la commune concernée sauf si cette dernière autorisait SQY à l'utiliser sur un autre territoire.

Le plafond de la dépense subventionnable pour SQY est de 917 909,98 € HT.

Le montant maximum de subvention accordée à SQY s'élèverait donc à 283 752 € (184 000 € étaient accordés dans le cadre de l'ancien programme)

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le pourcentage de répartition de longueur de voirie à appliquer sur le plafond de la dépense subventionnable HT par commune, pour laquelle SQY est compétente, selon le tableau annexé,

Article 2 : Autorise le Président à solliciter les subventions au taux maximum dans la cadre de ce dispositif.

ANNEXE : Programme départemental 2020-2022 d'aide aux communes et structures intercommunales en matière de voirie et réseaux divers

Linéaires de voies gérées par SQY

Communes	Linéaire de voirie(ml)	Linéaire de voirie gérée par SQY	(%)Pourcentage voirie géré par SQY	montant subvention par commune (€)	Part Subvention SQY (€)	Part subvention commune (€)
Les Clayes sous Bois	50 589,50	8 466,00	16,73	114 800,00	19 206	95 594
Coignières	30 185,00	11 537,00	38,22	152 813,00	58 405	94 408
Magny-les-Hameaux	49 685,00	17 907,00	36,04	144 800,00	52 186	92 614
Maurepas	74 906,50	19 683,00	26,28	128 000,00	33 638	94 362
La Verrière	18 204,00	7 798,00	42,84	99 161,00	42 481	56 681
Villepreux	43 931,50	5 019,00	11,42	128 000,00	14 618	113 382
Voisins le Bx	14 304,00	11 268,00	78,78	80 247,00	63 218	17 028
Total				847 821,00	283 752	564 069

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

3 2020-309 Saint-Quentin-en-Yvelines - Elancourt et La Verrière - Convention d'étude technique et financière portant sur la mise en souterrain partielle des lignes électriques Élancourt-Saint Aubin, Élancourt-Villejust Z Montjay et Élancourt-Mérantais

Avis favorable de la commission environnement et Travaux du 13 octobre 2020,

Le Réseau de Transport d'Électricité (RTE) est concessionnaire du réseau public de transport d'électricité (RPT). Il a pour mission l'exploitation, la maintenance et le développement de ce réseau, dans le respect d'un cahier des charges conforme au cahier des charges type approuvé par le décret n°2006-1731 du 23 décembre 2006.

Au titre de cette concession figure :

- les lignes 225 000 volts Élancourt–Saint Aubin et Élancourt – Élancourt-Villejust Z Montjay et la ligne à 63 000 volts Élancourt – Mérantais.

Depuis 2008, Saint Quentin en Yvelines a demandé à RTE d'étudier la possibilité de mettre en souterrain ces lignes électriques très haute tension sur la commune d'Élancourt dans le cadre d'un projet de développement urbain du secteur des IV arbres/Réaux.

Dans cette optique, par la délibération n°2015-792 du 19 novembre 2015, le Bureau Communautaire a ainsi affirmé la volonté de la Communauté d'Agglomération de voir enfouir les lignes aériennes à Très Haute Tension sur les secteurs suivants, et par ordre de priorité :

- 1 : Elancourt – le secteur des Réaux/IV Arbres,
- 2 : La Verrière – le secteur du Bois de l'Étang
Magny-les-Hameaux – le secteur du Buisson,
- 3 : La Verrière – le secteur des Bécane.

Par ailleurs, SQY est engagé dans le projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier du Bois de l'étang sur la commune de La Verrière. Or un des axes importants de requalification urbaine de ce secteur dans l'avenir repose sur la mise en souterrain des lignes de transport électrique le surplombant. Étant donné que ces lignes sont concernées par la demande de mise en souterrain sur Élancourt et compte-tenu de la proximité géographique de ces deux demandes de mise en souterrain, une prolongation de la mise en souterrain des lignes depuis Élancourt jusqu'à La Verrière est souhaitée.

Cette opération se divise en 2 phases :

Phase 1 : La réalisation par RTE d'une étude portant sur la faisabilité technique, financière et juridique de la mise en souterrain

Phase 2 : La rédaction et le dépôt d'un dossier de Justification Technico-Économique (JTE) permettant à la Direction de l'Énergie (Direction Générale de l'Énergie et du Climat du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire) de vérifier l'opportunité du projet et au Préfet de décider de sa recevabilité, dans le respect des dispositions de la Circulaire dite « Fontaine » du 9 septembre 2012 relative au développement des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité.

Cette étude qui d'une part, permettra d'exposer une réponse technique et financière à une problématique ayant un impact sur le réseau de transport, aidera d'autre part Saint-Quentin-en-Yvelines à décider si elle souhaite poursuivre le projet. Cependant, elle n'engagera pas Saint-Quentin-en-Yvelines à demander une mise en souterrain.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Le montant forfaitaire de l'étude s'élève à 45 000 euros HT. Il sera facturé à la fin de chaque phase comme suit :

- Pour la Phase 1 : 30 000 euros HT
- Pour la Phase 2 : 10 000 euros HT
- Pour le pilotage du projet : 5 000 euros HT

Monsieur HOUILLON rappelle que le quartier du Buisson est concerné par le projet d'enfouissement de la ligne à haute tension. Ce projet est ici classé en priorité 2 au même titre que le secteur du Bois de l'Etang à La Verrière. Il y a un réel enjeu sanitaire et de sécurité sur ce secteur. Un courrier a déjà été envoyé en 2019 à la Préfecture, à l'Agglomération et à l'ensemble des maires de Saint-Quentin-en-Yvelines concernant cette urgence.

Monsieur HOUILLON demande que soit intégré, dans ces études programmées, le quartier du Buisson. Il s'était déjà étonné qu'Elancourt soit en priorité 1 alors que le secteur n'est pas une zone d'habitation contrairement au quartier du Buisson.

Sur proposition du Président, Monsieur BENHACOUN, Directeur général des Services, rappelle que la priorité 1 avait été donnée pour un projet qui permettait un équilibre financier sur une opération d'aménagement. Toutes les opérations seront bien évidemment portées. Pour le moment, il s'agit du lancement des études et il faudra aller le plus vite possible sur l'enfouissement de toutes les lignes. Il est impossible d'éviter une discussion sur les moyens financiers de ces travaux. La participation de RTE et de l'Agglomération ne peut pas couvrir l'ensemble des frais engendrés. Il faut nécessairement mobiliser les autres partenaires ; les plans de financement ne sont pas bouclés sur aucun des dossiers.

Monsieur HOUILLON souhaite que les études, pour un même niveau de priorité, soient menées en même temps.

Monsieur BENHACOUN précise qu'il n'y a aucun problème pour que les études soient concomitantes sur Magny-les-Hameaux et La Verrière qui sont en priorité 2. Mais cela ne présage en aucun cas de l'équilibre financier des opérations pour les travaux.

Monsieur HOUILLON rappelle, que dorénavant, il est interdit de construire, des établissements scolaires notamment, à moins de 500 mètres de lignes à Haute Tension. Sur le Bois de l'Etang et le quartier du Buisson, ces lignes traversent entièrement le quartier.

Monsieur BENHACOUN confirme que l'Agglomération partage entièrement la nécessité absolue d'enfouir ces lignes. Elle a conscience de l'urgence de santé publique. Il faut à tout prix trouver des solutions pour boucler la maquette financière. Il n'y a aucune remise en cause sur la nécessité de ces travaux et de corriger ces erreurs du passé.

Le Président confirme la concomitance des études sur ces secteurs.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Le Bureau Communautaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve la convention d'étude technique et financière avec le Réseau de Transport d'Electricité (RTE), portant sur la prolongation de la mise en souterrain partielle des lignes électriques Elancourt-Saint Aubin 225 kV, Elancourt-Villejust Z Montjay 225 kV et Elancourt-Mérantais 63 kV sur les communes d'Elancourt et de La Verrière.

Article 2 : Autorise le Président ou son représentant à signer cette convention et tous les documents y afférents.

Adopté à l'unanimité par 18 voix pour

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50



M. le Président

Jean-Michel FOURGOUS

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux