

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
14/06/2024

DATE D'AFFICHAGE
14/06/2024

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
25/06/24

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 21

NOMBRES DE VOTANT : 20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 20 juin 2024 à 19h00, le Bureau Communautaire légalement convoqué, et par délégation du Conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :

Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur François LIET, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Monsieur Bertrand COQUARD.

Secrétaire de séance : Madame Alexandra ROSETTI

Pouvoirs :

Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER à Madame Alexandra ROSETTI, Monsieur Nicolas DAINVILLE à Madame Affoh Marcelle GORBENA, Monsieur Eric-Alain JUNES à Monsieur Laurent MAZAURY, Madame Joséphine KOLLMANNBERGER à Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Ali RABEH à Monsieur Bertrand HOUILLON.

Action Foncière

OBJET : 3 - (2024-190) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt - ZAC Villaroy Lot C03 - Approbation de l'avenant n°1 au cahier des charges de cession

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 qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr 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.

OBJET : 3 - (2024-190) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt - ZAC Villaroy Lot C03 - Approbation de l'avenant n°1 au cahier des charges de cession

Le Bureau Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015350-0009 en date du 16 décembre 2015 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire du nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016 à 75 membres,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU la délibération n°2016-7 du Conseil Communautaire du 9 janvier 2016 fixant la composition du Bureau Communautaire,

VU la délibération n°2016-215 du Conseil Communautaire du 9 mai 2016 portant délégation d'attributions du Conseil Communautaire au Bureau,

VU la délibération n°2017-241 du 8 juin 2017 par laquelle le Bureau Communautaire a approuvé la cession à la société DEMATHIEU&BARD IMMOBILIER du lot C03 de la ZAC de Villaroy à Guyancourt, correspondant à la parcelle cadastrée section BK 168p (devenue BK 170) d'une surface de 4 500 m² environ, afin de réaliser la construction d'un ensemble immobilier mixte rassemblant, pour une surface totale de 6 620 m² de surface de plancher (SDP), 2 220 m² de locaux d'activité/ bureaux, 930 m² SDP de locaux commerciaux/services, et 3 470 m² SDP de logements, correspondant à 49 logements collectifs en accession libre,

CONSIDERANT que l'acte authentique a été signé entre SQY et la société LF REAL ESTATE VALUE ADDED le 26 septembre 2019,

CONSIDERANT que le prix de cession était de :

- 680 € HT de surface de plancher administrative pour les logements en accession libre pour un total de 2 476 841,90 euros HT (prix révisé sur la base de l'indice 1728 (1^{er} trimestre 2019),
- 200 € HT de surface de plancher administrative pour les locaux d'activités (bureaux) pour un total de 449 200 euros (prix non révisé),
- 199 € HT de surface de plancher administrative pour les services et commerces pour un total de 193 818,76 euros (prix révisé sur la base de l'indice 1728 (1^{er} trimestre 2019)
- Et un montant de TVA (20%) de 623 972,13 €.

CONSIDERANT que dans le cadre de cette cession, le Bureau Communautaire le 8 juin 2017 a par ailleurs approuvé le cahier des charges de cession du lot C03 de la ZAC de Villaroy à la société DEMATHIEU&BARD IMMOBILIER,

CONSIDERANT que ce cahier des charges avait préalablement été approuvé par le Préfet des Yvelines du fait de l'implantation de ce projet immobilier au sein de l'OIN « Plateau de Saclay »,

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 qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr 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.

CONSIDERANT que compte tenu des difficultés rencontrées par le propriétaire actuel, la Société LA FRANCAISE, pour commercialiser son bâtiment d'activités/tertiaire, ladite société a demandé à SQY, par courrier recommandé en date du 12 avril 2024, de bien vouloir rédiger un avenant au cahier des charges de cession permettant d'élargir la destination d'un local de 247 m² situé au rez-de-chaussée dudit bâtiment, actuellement limitée à la destination d'activités/bureaux à celle de destination commerciale,

CONSIDERANT que cet élargissement de destination rendra ainsi possible l'implantation d'une activité commerciale, l'enseigne GOLF PLUS, qui souhaite acheter ce local, puis l'aménager, en vue d'y installer un magasin d'articles de golf,

CONSIDERANT qu'au cas où la vente n'aboutirait pas, la destination élargie de « bureaux » ou « commerces » serait ainsi facilitatrice en termes de commercialisation.

CONSIDERANT qu'il est donc proposé de rédiger un avenant au cahier des charges de cession afin d'autoriser l'élargissement de la destination actuelle dudit local de 247 m² à une destination commerciale, les autres clauses du cahier des charges restant inchangées,

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Aménagement et Mobilités du 13 juin 2024,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve l'avenant n°1 au cahier des charges de cession.

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

Adopté à l'unanimité par 20 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le 25/06/24

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 qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr 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.

**AVENANT n°1 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES / LOT C03 CADASTRE BK n°170
(ex 168P)
ZAC DE VILLAROY**

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain, approuvé en Préfecture en date du 19 avril 2017, et signé en date du 29 août 2017 par SQY, le vendeur, et la société DEMATHIEU & Bard Immobilier, l'acquéreur, porte sur la cession du lot suivant :

DESIGNATION

Sur la commune de Guyancourt, dans la ZAC de Villaroy :

- Le lot C03 figurant au cadastre à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	170	Les quarante Arpents	00ha 45a 00ca

Total surface : 4 500 m²

Tel que ledit bien existe, s'étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l'état où il sera au jour de la vente, et que le Bénéficiaire déclare bien connaître pour l'avoir préalablement visité.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'AVENANT, OBJET DES PRESENTES.

L'article 1.3.2 « Commerces et services » du CCCT est ainsi modifié :

Au lieu de lire :

Un plan programme (type d'activités et surfaces) et les façades des commerces devront être soumis à SQY pour accord avant le dépôt des Déclarations Préalables aux travaux d'aménagement des locaux commerciaux.

Il est programmé sur le lot C03, à l'exclusion de toute grande surface alimentaire, des petites surfaces pour l'accueil de commerces et de services commerciaux (ex : boulangerie, traiteur, café restaurant) pour une Surface de Plancher (administrative) totale de l'ordre de 930 m².

Il convient de lire :

L'article 1.3.2 « Commerces et services » du CCCT susmentionné est ainsi modifié :

Un plan programme (type d'activités et surfaces) et les façades des commerces devront être soumis à SQY pour accord avant le dépôt des Déclarations Préalables aux travaux d'aménagement des locaux commerciaux.

Il est programmé sur le lot C03, à l'exclusion de toute grande surface alimentaire, des petites surfaces pour l'accueil de commerces et de services commerciaux (ex : boulangerie, traiteur, café restaurant) pour une Surface de Plancher (administrative) pouvant être élargie à la totalité de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment à usage d'activité/bureaux, soit jusqu'à 1 177 m².

L'article 1.3.3 « Locaux d'activités » du CCCT susmentionné est ainsi modifié :

Au lieu de lire :

Il est programmé sur le lot C03 des locaux d'activités, en accession et/ou location, pour une surface de Plancher (administrative) de l'ordre de 2 220 m².

Il convient de lire :

Il est programmé sur le lot C03 des locaux d'activités, en accession et/ou location, pour une surface de Plancher (administrative) comprise entre 1 973 m² et 2 220 m² environ en fonction de la superficie du rez-de-chaussée du bâtiment d'activité/bureaux affectée in fine aux commerces et services.

L'article 1.10 « Affectation, destination » du CCCT susmentionné est ainsi modifié :

Au lieu de lire :

Après achèvement des travaux, le Cessionnaire et ses ayants cause seront tenus de ne pas modifier l'affectation et la destination des constructions pendant une durée de 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement.

A l'issue de ce délai, ils ne pourront modifier l'affectation et la destination des ouvrages qu'après en avoir averti SQY par lettre recommandée avec avis de réception, au moins 6 mois à l'avance.

A compter de la réception de cette information, SQY disposera d'un délai de 2 mois, pour exiger que le changement d'affectation ou de destination soit :

Différé de 3 mois ;

Conditionné au fait qu'il n'a pu être trouvé pendant ce délai, par le Cessionnaire, un utilisateur s'engageant à maintenir l'affectation des lieux.

Il convient de lire :

Après achèvement des travaux, le Cessionnaire et ses ayants cause seront tenus de ne pas modifier l'affectation et la destination des constructions pendant une durée de 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement sauf en cas de modification de l'affectation et de la destination de l'ensemble des lots du rez-de-chaussée du bâtiment d'activités/bureaux en commerces et services.

A l'issue de ce délai de 10 ans, ils ne pourront modifier l'affectation et la destination des ouvrages qu'après en avoir averti SQY par lettre recommandée avec avis de réception, au moins 6 mois à l'avance.

A compter de la réception de cette information, SQY disposera d'un délai de 2 mois, pour exiger que le changement d'affectation ou de destination soit :

Différé de 3 mois ;
Conditionné au fait qu'il n'a pu être trouvé pendant ce délai, par le Cessionnaire,
un utilisateur s'engageant à maintenir l'affectation des lieux.

**Les Parties conviennent que les autres dispositions du CCCT demeurent
inchangées et s'appliquent au lot C03 cadastré BK n°170, objet du présent
avenant.**

Fait à Saint-Quentin-en-Yvelines, en trois exemplaires originaux,

**L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE, le XXXXX
Le représentant de Saint Quentin en Yvelines**

M. Iorrain MERCKAERT

Vice-Président délégué à l'urbanisme et à
l'aménagement du territoire

Le représentant de la S.C.C.V. REVA VILLAROY
Monsieur