République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION ET DE PUBLICATION DE LA CONVOCATION 06/11/2026

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION PREFECTURE DES YVELINES

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 76

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 12 novembre 2026 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Lorrain MERCKAERT

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Eli ABI SAAD, Madame Florence ABIVEN, Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur Bernard ANSART, Monsieur Djamel ARICHI, Monsieur Rodolphe BARRY, Madame Catherine BASTONI, Madame Dalale BELHOUT, Monsieur Ali BENABOUD, Madame Murielle BERNARD, Madame Chloé BOITIER, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Monsieur Laurent BURÇON, Monsieur José CACHIN, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Régis CHENEL, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Tiphaine CLOUET, Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Madame Pascale DENIS, Monsieur Maxime DUCHÊNE, Madame Laurence DUFLOS, Monsieur Emmanuel DUTAT, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Olivier HAY, Monsieur Pascal HENRY, Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Madame Claire LAVENANT, Monsieur Jean-Jacques LE COQ, Monsieur Yannick LE DORZE, Monsieur François LIET, Madame Ghislaine MACE-BAUDOUI, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Madame Véronique MILLOT, Monsieur Jean-Baptiste MINJOULAT-REY, Monsieur François MORTON, Madame Agnès NOEL, Madame Nathalie PECNARD, Madame Christine RENAUT, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Michèle ROSSI, Madame Edwige ROUSSEAU, Monsieur Mathieu SEVAL, Madame Sandra SIGAULT, Madame Véronique TELLIER.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Secrétaire de séance : Madame Alexandra ROSETTI

Pouvoirs :
Monsieur Pierre BASDEVANT à Monsieur Djamel ARICHI, Madame Corinne BASQUE à Monsieur Yannick LE DORZE, Monsieur Fouzi BENTALEB à Madame Murielle BERNARD, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE à Madame Ghislaine MACE-BAUDOUI, Madame Florence COQUART à Monsieur François MORTON, Monsieur Michel DARRIEUS à Monsieur Olivier HAY, Madame Lamia DURAND à Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Madame Sandrine GRANDGAMBE à Madame Noura DALI, Madame Sonia JARDIN à Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Laurent MAZAURY à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Aurélien PERROT à Madame Catherine CHABAY, Madame Lisiane PITOU à Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Ali RABEH à Monsieur Didier FISCHER, Madame Sophie STUCKI à Monsieur Bertrand COQUARD.

Habitat
OBJET : 1 - *(2026-364)* - Villepreux - SCCV Villa Petra - Parcelle sise à l'angle des avenues de la Pépinière et du Lieutenant Maurice Hervé - Approbation d'avenants aux promesses de vente et de modification du cahier des charges de cession de terrain (CCCT)

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 : 1 - *(2026-364)* - Villepreux - SCCV Villa Petra - Parcelle sise à l'angle des avenues de la Pépinière et du Lieutenant Maurice Hervé - Approbation d'avenants aux promesses de vente et de modification du cahier des charges de cession de terrain (CCCT)

Le Conseil Communautaire

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

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 instituant l'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2024-10-24-00017 en date du 24 octobre 2025 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

CONSIDERANT que la commune de Villepreux et Saint-Quentin-en-Yvelines sont engagées avec l'opérateur ADI Promotion sur une opération de logements 100% SRU compatibles en locatif social et en bail réel solidaire, sur un terrain communal déclassé, cadastré section AK n°382, sur lequel était bâti l'ancien gymnase du Trianon,

CONSIDERANT que ce projet contribue à la dynamique de rattrapage de la commune en matière de logements sociaux et mobilise notamment l'appui de l'organisme foncier solidaire du département des Yvelines (OFS 78),

CONSIDERANT que suite à la délibération n° 2022-464, deux promesses de vente ont été signées le 20 décembre 2022 :

- La première concerne l'acquisition du terrain par Saint-Quentin-en-Yvelines auprès de la commune de Villepreux, conformément aux dispositions qui définissent l'intérêt communautaire en matière de politique du logement ;
- La seconde concerne la cession du terrain par Saint-Quentin-en-Yvelines au bénéfice de la SCCV Villa Petra, dont la société ADI Promotion est gérante. Cette seconde promesse est assortie d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par SQY,

CONSIDERANT que plusieurs avenants sont intervenus depuis ces signatures, notamment pour tenir compte de la prolongation du délai de réalisation des promesses, suite à l'introduction par une association locale d'un recours contentieux contre le permis de construire obtenu par la SCCV Villa Petra,

CONSIDERANT que les avenants n° 1, n° 2 et n° 3 à la promesse d'acquisition du terrain par Saint-Quentin-en-Yvelines auprès de la commune de Villepreux, ont été signés le 20 décembre 2023, le 25 juin 2024 et le 26 juin 2025 pour la prolonger successivement jusqu'au 30 décembre 2026,

CONSIDERANT que les avenants à la promesse de vente par Saint-Quentin-en-Yvelines au profit de la SCCV Villa Petra ainsi conçus :

- Un avenant n° 1 signé le 06 juillet 2023, afin notamment d'apporter des compléments ou des modifications sur la ventilation du prix de cession, le régime de TVA applicable et sur deux clauses suspensives ;
- Un avenant n° 2 signé le 20 décembre 2023 pour prolonger la durée de la promesse et ramener l'objectif de la clause suspensive de pré-commercialisation à 13 contrats de réservation sur 35,
- Des avenants n° 3 et n° 4 signés les 25 juin 2024 et 26 juin 2025 pour prolonger successivement la promesse jusqu'au 30 décembre 2026,

CONSIDERANT que la résolution du contentieux au long cours contre le permis de construire et la suppression de la subvention d'équilibre départementale initialement allouée à l'opération immobilière dans le cadre du Protocole Prévention Carence, ont occasionné quelques évolutions sur le projet, notamment une modification de sa programmation,

CONSIDERANT que l'opération immobilière consiste désormais en la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 108 logements (+3 logements par rapport à la programmation initiale), qui se répartissent en 35 logements en bail réel solidaire et 73 logements locatifs sociaux (LLS), le local d'activité prévu initialement en rez-de-chaussée ayant été supprimé,

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, par ailleurs, le délai restant avant l'expiration des promesses au 30 décembre 2026 est insuffisant pour permettre la réalisation de certaines des conditions essentielles, notamment l'obtention des financements par les opérateurs et l'atteinte du seuil minimum de pré-commercialisation des logements,

CONSIDERANT que les parties se sont entendues pour procéder à de nouveaux avenants pour intégrer les modifications intervenues sur le projet, et prolonger la durée des deux promesses de vente,

CONSIDERANT que le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) doit lui aussi être modifié pour tenir compte des évolutions du projet,
CONSIDERANT qu'une actualisation des avis du pôle d'évaluation domaniale a été réalisée les 07 et 15 septembre 2026, compte tenu de l'ancienneté du dossier, pour confirmer la valorisation du terrain.

CONSIDERANT que les prix d'acquisition auprès de la commune (3 000 000 €) et de revente à la SCCV Villa Petra (3 471 500 €) restent inchangés et compris dans la marge de l'évaluation domaniale,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et mobilités du 15 octobre 2026.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve la modification n° 1 du cahier des charges de cession de terrain annexé à la promesse de vente par Saint-Quentin-en-Yvelines au profit de la SCCV Villa Petra, signé le 20 décembre 2022.

Article 2 : Approuve l'avenant n° 4 à la promesse du 20 décembre 2022 entre la commune de Villepreux et Saint-Quentin-en-Yvelines pour la cession de la parcelle cadastrée section AK n° 382 sise à Villepreux, à l'angle des avenues de la Pépinière et du Lieutenant Maurice Hervé pour notamment :

- mettre à jour la nouvelle programmation du projet : 7 608 m² de surface de plancher pour 108 logements répartis en 73 logements locatifs sociaux et 35 logements en bail réel solidaire, et 136 places de stationnement ;
- prolonger la durée de la promesse jusqu'au 31 décembre 2027, avec obligation pour les parties de procéder à la signature d'un acte de cession sous 60 jours dès lors que toutes les conditions suspensives sont réalisées ;
- prévoir une prolongation automatique de six mois supplémentaires dans le cas où une procédure contentieuse contre le projet serait toujours en cours dans les six mois précédent l'expiration de la promesse.

Article 3 : Approuve l'avenant n° 5 à la promesse du 20 décembre 2022 entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la SCCV Villa Petra pour la cession de la parcelle cadastrée section AK n° 382 sise à Villepreux, à l'angle des avenues de la Pépinière et du Lieutenant Maurice Hervé pour notamment :

- mettre à jour la nouvelle programmation du projet : 7 608 m² de surface de plancher pour 108 logements répartis en 73 logements locatifs sociaux et 35 logements en bail réel solidaire, et 136 places de stationnement ;
- réinstaurer une condition suspensive liée à la signature d'un avant-contrat avec un bailleur social pour la vente des logements locatifs sociaux, suite à la caducité du contrat précédemment signé entre l'opérateur et le bailleur social ;

actualiser les conditions suspensives liées à l'obtention des agréments et financements par le bailleur social et l'office foncier solidaire : mise en concordance de la nature des prêts et agréments à obtenir au regard des modifications de programmation, ajustement des montants à emprunter et des subventions à obtenir ;

- prolonger la durée de la promesse jusqu'au 31 décembre 2027, avec obligation pour les parties de procéder à la signature d'un acte de cession sous 60 jours dès lors que toutes les conditions suspensives sont réalisées ;
- prévoir une prolongation automatique de six mois supplémentaires dans le cas où une procédure contentieuse contre le projet serait toujours en cours dans les six mois précédent l'expiration de la promesse.

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.

Article 4 : Dit que l'ensemble des autres charges et conditions des promesses de vente avec la commune de Villepreux et la SCCV Villa Petra demeure inchangé.

Article 5 : Autorise le Président ou son représentant à signer ces avenants, la modification apportée au cahier des charges de cession de terrain, et tous les actes afférents.

Article 6 : Dit que les crédits seront inscrits au budget Principal 2027, chapitre 21 en dépenses et 77 en recettes.

Publié sur le site de la communauté d'agglomération : https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Adopté à l'unanimité par 76 voix pour

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Lorrain MERCKAERT

«signé électroniquement le

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.