

Nombre de membres composant  
le Conseil Municipal.....45  
Membres en exercice .....45  
Présents ou représenté.e.s  
à la séance .....44  
Absent.e.s.....01

---

## COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

### EXTRAIT DU REGISTRE

des

### DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Délibération n°2021-05-01-U :**

Approbation de l'acquisition par la Commune des parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4, sises au 16 allée Albert Camus (projet « Rabelais » – révision de la délibération n°2021-02-06-U)

## SÉANCE DU JEUDI 27 MAI 2021

L'an deux mille vingt et un, le **vingt-sept mai**, les membres composant le Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois, dûment convoqués le **vingt mai**, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire**.

### ETAIENT PRESENTS

M. GAUTRAIS, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, M. LACHELACHE\*, Mme NIAKHATE, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL M. ORJEBIN, Mme CHARDIN, Mme MAFFRE-BOUCLET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, M. CLERGET, Mme LARABI\*, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme GARNIER, M. MULLER, M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, Mme JANIAUX, M. RISPAL, M. NOMBO POATY, Mme MARTINEZ, Mme CHAMBRE-MARTIN, Mme INDJA, M. BERTRAND, M. BEDOURET, Mme CAZALS, Mme BAYOL,

### EXCUSE.E.S-REPRESENTE.E.S

Mme KLOPP	a donné mandat à	M. GAUTRAIS
Mme BOUHADA	a donné mandat à	Mme LELU
M. BRUNET	a donné mandat à	Mme LELU
Mme MICHEL	a donné mandat à	M. ORJEBIN
M. MATHIEU	a donné mandat à	Mme CHAMBRE-MARTIN
M. GUYOT	a donné mandat à	M. BERTRAND

### ABSENTE

Mme AMSELLEM-SIMONNET

Le Président ayant ouvert la séance, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

**M. SEYE** ayant obtenu la majorité des voix, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

\*Monsieur LACHELACHE et Madame LARABI arrivés à partir du point 3

## **Délibération n°2021-05-01-U**

Approbation de l'acquisition par la Commune des parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4, sises au 16 allée Albert Camus (projet « Rabelais » – révision de la délibération n°2021-02-06-U)

### **LE CONSEIL,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-21, L.2241-1 et L.1311-9 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-sous-Bois dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2015, modifié par les délibérations n°18-08 du 14 février 2018, n°19-09 du 18 février 2019 et n°20-159 du 08 décembre 2020 du Conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois, et mis à jour par les arrêtés n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mars 2020 et n°2021-A-143 du 23 mars 2021 ;

**VU** la délibération n°2021-02-06-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 concernant l'approbation d'une promesse synallagmatique de vente entre FTIMMO H et la Commune de Fontenay-sous-Bois portant sur les parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4 ;

**VU** la délibération n°2021-02-05a-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 concernant l'approbation d'une promesse synallagmatique de vente entre la SCCV FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS et la Ville portant sur le tènement foncier dit « du diffus nord » sis rue Rabelais ;

**VU** la délibération n°2021-02-05b-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 concernant l'approbation d'une promesse synallagmatique de vente entre la SCCV FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS et la Ville portant sur la parcelle cadastrée section AR n°654p en vue de la création d'un jardin public ;

**VU** la délibération n°2021-02-05c-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 concernant l'approbation d'une promesse synallagmatique de vente entre la SCCV FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS et la Ville portant sur les parcelles cadastrées section AR n°654p2, 654p3 et 654p4 ;

**VU** la délibération n°2021-02-05d-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 concernant l'approbation d'une promesse synallagmatique de vente entre la SCCV FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS et la Ville concernant la parcelle AR 654p5 ;

**CONSIDERANT** pour mémoire que l'opération dite Rabelais se compose en deux phases :

- La première phase correspond au développement de trois permis de construire de logements, d'équipements et d'espaces publics reposant sur une assiette foncière composée à la fois, d'emprise privée appartenant à COVIVIO (parcelle cadastrée section AR n°654 d'environ 8 403 m<sup>2</sup>), à FTIMMOH (parcelle cadastrée section AR n°655 d'environ 2 779 m<sup>2</sup>, occupée par un central téléphonique), et d'un tènement foncier appartenant au domaine privé de la Commune, situé au nord du site, rue Rabelais, d'une surface d'environ 871 m<sup>2</sup>.
- La seconde phase du projet, dont le programme sera à préciser ultérieurement, aura pour objectif de poursuivre la requalification des espaces publics et de compléter l'offre en matière de logements et commerces ;

**CONSIDERANT**, pour rappel, que l'assiette foncière des équipements publics projetés dans le cadre de l'opération Rabelais, notamment une médiathèque et un centre municipal de santé, comprend pour partie les parcelles cadastrées section AR n°655p1, n°655p3, n°655p4, propriété de la société FTIMMO H ;

**CONSIDERANT** que la délibération n°2021-02-06-U du Conseil municipal en date du 4 février 2021 susvisée mérite d'être révisée en conséquence ;

**CONSIDERANT** que le prix d'achat réévalué à hauteur de 1 064 000 € (UN MILLION SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS) devra, une fois approuvé, être considéré comme se substituant à toute autre mention différente le concernant, dans les différents actes et autres documents communaux antérieurs se rapportant à la première phase de l'opération dite Rabelais ;

**CONSIDERANT** le projet de promesse synallagmatique de vente en résultant, entre la société FTIMMO H et la Commune, avec toutes ses pièces annexes et une date-limite de régularisation prévue au 30 octobre 2021 ;

## **À LA MAJORITÉ**

### **DECIDE**

#### Par 34 voix pour

M. GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, Mme NIAKHATE, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, M. ORJEBIN, Mme BOUHADA, Mme CHARDIN, M. BRUNET, Mme MAFFRE-BOUCLET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, M. CLERGET, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme GARNIER, Mme MICHEL, M. MULLER, M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, M. RISPAL, Mme JANIAUX, M. NOMBO POATY, Mme MARTINEZ.

#### Par 5 voix contre

Mme CHAMBRE-MARTIN, M. MATHIEU, M. GUYOT, Mme INDJA, M. BERTRAND.

#### Ne prennent pas part au vote

M. BEDOURET, Mme CAZALS, Mme BAYOL.

**Article 1** : d'approuver la vente et la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente par la société FTIMMO H au profit de la Commune portant sur :

- la parcelle section AR numéro 655 p1 pour une contenance d'environ 96 m<sup>2</sup>,
- la parcelle section AR numéro 655 p3 pour une contenance d'environ 332 m<sup>2</sup>,
- la parcelle section AR numéro 655 p4 pour une contenance d'environ 54 m<sup>2</sup>,

conformément aux clauses et conditions actualisées susvisées et moyennant un prix de 1 064 000 € (UN MILLION SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS) ;

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Maire à signer, sous condition de réalisation des conditions suspensives, l'acte de vente qui viendra en réalisation de la promesse de vente, l'état descriptif de division contenant la constitution à titre gracieux de toutes les servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier, et la dation du volume 2 de l'état descriptif de division au profit de FTIMMO H ; ainsi que tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette vente immobilière ;

## Délibération n°2021-05-01-U

Approbation de l'acquisition par la Commune des parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4, sises au 16 allée Albert Camus (projet « Rabelais » – révision de la délibération n°2021-02-06-U)

**CONSIDERANT** que ces parcelles de la section AR ont les contenances suivantes:

- numéro 655 p1 : environ 96 m<sup>2</sup>,
- numéro 655 p3 : environ 332 m<sup>2</sup>,
- numéro 655 p4 : environ 54 m<sup>2</sup>,

et que ce tènement foncier, localisé au 16 allée Albert Camus, est donc destiné à être intégré dans le domaine public de la Ville en raison de la prochaine édification d'équipements publics à cet endroit ;

**CONSIDERANT** que la société FTIMMO H est bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier depuis le 20 décembre 2012 pour une durée de douze ans, et l'accord des Crédits-bailleurs sur une levée d'option conditionnelle par anticipation ;

**CONSIDERANT** que le projet architectural des futurs équipements publics (médiathèque et centre municipal de santé) implique une division en volume de l'immeuble, nécessitant des travaux dits d'individualisation du bâtiment actuel ;

**CONSIDERANT** l'Etat de Division en Volume (EDDV) établi par la société ALTIUS géomètre-expert pour le bien immobilier ayant pour assiette foncière les parcelles AR n° 655 p1, 655 p3, 655 p4 et 654 p5 et pour objet la création de deux lots identifiés :

- Le lot de volume n° 1, d'une superficie d'environ 953m<sup>2</sup>, ayant vocation à accueillir la médiathèque et le centre municipal de santé de la ville ;
- Le lot de volume n° 2, contenant les infrastructures d'ORANGE ayant vocation à rester dans le patrimoine de FTIMMO H ;

**CONSIDERANT**, par ailleurs, les promesses de vente par la SCCV FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS au profit de la Commune, portant sur la parcelle contiguë cadastrée section AR numéro 654, afin de réaliser les voiries, le parc public et les aménagements nécessaires au projet du futur quartier mais aussi, pour une partie de ladite parcelle, d'une superficie de 38 m<sup>2</sup>, cadastrée section AR numéro 654p 5, afin d'intégrer celle-ci dans l'assiette de la volumétrie à établir (avec une date limite de régularisation prévue au 30 octobre 2021) ;

**CONSIDERANT** que la Commune sera autorisée à intervenir en tant que maître d'ouvrage direct pour cette opération ;

**CONSIDERANT** l'obligation de la Commune de remettre en dation à FTIMMO H le lot de volume n°2 dans lequel sont situées les infrastructures d'Orange ;

**CONSIDERANT** le droit de priorité existant, au profit de la commune, sur les locaux situés aux premier et deuxième étages du bâtiment, compris dans le lot 2 du plan de division, pour une durée de dix ans ;

**CONSIDERANT** la condition suspensive, au profit de la commune, d'obtention d'un permis de construire devenu définitif pour, après démolition partielle du central téléphonique, l'édification d'une médiathèque et d'un centre municipal de santé, d'une superficie d'environ 4 272m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, en date du 17 juin 2020, portant évaluation des parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4 au prix de 1 065 000 € libre d'occupation (UN MILLION SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS) ;

**CONSIDERANT** que le prix de la promesse synallagmatique de vente entre la société FTIMMO H et la Ville doit être réévalué à hauteur de 1 064 000 € (UN MILLION SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS) pour intégrer les frais d'ingénierie d'Orange nécessités par le projet d'individualisation du bâtiment précité ;

**Délibération n°2021-05-01-U**

Approbation de l'acquisition par la Commune des parcelles AR 655 p1, 655 p3 et 655 p4, sises au 16 allée Albert Camus (projet « Rabelais » – révision de la délibération n°2021-02-06-U)

**Article 3 :** d'approuver, en sus du prix précité de 1 064 000 € (UN MILLION SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS), le montant de la dation du volume 2 évalué à 1.000 € (MILLE EUROS), au profit de la société FTIMMO H, ainsi que la prise en charge des frais et droits de l'acquisition et de l'état descriptif de division en volumes, tels que prévus au budget de la Ville pour 2021 (chapitre 21, nature 2115, fonction 824, ligne de crédit 27 988) ;

**Article 4 :** de prendre acte que le prix d'achat ainsi réévalué (*article 1*) devra, une fois approuvé, être considéré comme se substituant à toute autre mention différente le concernant, dans les différents actes et autres documents communaux antérieurs se rapportant à la première phase de l'opération dite Rabelais.

POUR EXTRAIT CONFORME

**Jean-Philippe GAUTRAIS**

*Maire*

Transmission électronique en  
Préfecture du Val-de-Marne  
le .....**3.1 MAI 2021**.....  
Publication  
le .....**3.1 MAI 2021**.....  
Notification  
le .....**3.1 MAI 2021**.....  
Certifié exécutoire

Le Maire,

