

Délibération N° 2023-12-11-b-U

Approbation du bail à construction concernant le projet d'équipement commercial à vocation alimentaire et de restauration sis place Moreau David entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois

Département du Val-de-Marne Arrondissement de Nogent-sur-Marne

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal	45
Membres en exercice	45
Présents ou représenté.e.s à la séance	3
Absents	2

SÉANCE DU 21 DECEMBRE 2023

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

ÉTAIENT PRÉSENT.E.S

M. GAUTRAIS, M. CORNELIS, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, Mme BOUHADA, Mme CHARDIN, M. BRUNET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme MICHEL, M. MULLER, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, Mme CHAMBRE-MARTIN, M. BERTRAND, M. BEDOURET, Mme CAZALS, M. TARGUI, Mme CACAIS-BARANGER,

EXCUSÉ.E.S - REPRÉSENTÉ.E.S

Mme KLOPP	a donné mandat à M. GAUTRAIS
Mme FENASSE	a donné mandat à Mme MICHEL
Mme NIAKHATE,	a donné mandat à Mme BENZIANE
Mme M. ORJEBIN	a donné mandat à M. GUENICHE
Mme MAFFRE-BOUCLET	a donné mandat à M. SEYE
M. CLERGET,	a donné mandat à M. MORA
Mme GARNIER	a donné mandat à Mme NAIT-BAHLOUL
M. DAUMONT-LEROUX	a donné mandat à Mme GAUTHIER
Mme JANIAUX	a donné mandat à Mme LELU
M. RISPAL	a donné mandat à Mme SAINT GAL
M. NOMBO POATY	a donné mandat à M. MALLERIN
Mme MARTINEZ	a donné mandat à Mme BOUHADA
M. MATHIEU	a donné mandat à Mme CACAIS BARANGER
Mme INDJA	a donné mandat à Mme CAZALS
M. DE LA CROIX	a donné mandat à M. BERTRAND

ABSENTS

M. LACHELACHE, Mme LARABI

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

Mme Clémence AVOGNON ZONON ayant obtenu la majorité des voix, a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

LE CONSEIL,

VU le Code général des Collectivités territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 251-1 et R 251-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois, révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois, modifié par délibérations du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°18-08 en date du 14 février 2018, n°19-09 en date du 18 février 2019, n°20-159 en date du 08 décembre 2020 et n°2022-95 en date du 05 juillet 2022 et mis à jour par arrêtés du Président du Territoire n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mai 2020, n°2021-A-143 du 23 mars 2021 et n°2022-A-979 du 11 août 2022 ;

VU la délibération n°2021-04-21b-ECO du Conseil municipal en date du 15 avril 2021 approuvant le Contrat de Renforcement Artisanal et Commercial des secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » avec Marne-au-Bois SPL ;

VU la délibération n° 2022-11608-ECO du Conseil municipal en date du 17 novembre 2022 entérinant l'avenant n°1 au Contrat de Renforcement Artisanal et Commercial des secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » avec Marne-au-Bois SPL ;

VU la délibération n°2023-09-16-b6U du Conseil municipal en date du 28 septembre 2023 portant sur le déclassement par anticipation d'un tènement foncier dit lot C sis place Moreau David en vue de l'intégrer dans le domaine privé communal;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 21 décembre 2023 portant sur le déclassement par anticipation d'un tènement foncier dit lot B sis place Moreau David en vue de l'intégrer dans le domaine privé communal;

VU le plan de division parcellaire établi par le cabinet de géomètre-expert GEOPERSPECTIVE en date du 02/11/2023 identifiant le lot B, d'une surface d'environ 690 m² issu des parcelles nouvellement cadastrées section B numéros 67 et 69 (ex numéros 49 et 50) ;

CONSIDERANT que les études menées dans le cadre d'un contrat d'études par Marne-au-Bois SPL confirment la faisabilité et l'opportunité d'implanter un équipement commercial alimentaire et de restauration permanent de type halle sur le secteur Moreau David en remplacement du marché existant actuellement ;

CONSIDERANT que pour mener à bien le projet de développement d'un nouvel équipement commercial à vocation alimentaire et de restauration sur le secteur Moreau David, un montage juridique sous forme de bail à construction entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois est envisagé ;

CONSIDERANT que la Commune de Fontenay-sous-Bois, à présent propriétaire de la totalité de l'emprise foncière nécessaire au projet, via une régularisation foncière avec la RATP, met à disposition le tènement foncier nouvellement cadastré section BU numéros 65, 67 et 69, en contrepartie de l'engagement de MAB SPL à édifier à ses frais la construction du futur bâtiment de 1900 m² de surface de plancher avec environ 960 m² de surface marchande, à en gérer son exploitation et sa maintenance ;

Délibération n°2023-12-11-b-U

Approbation du bail à construction concernant le projet d'équipement commercial à vocation alimentaire et de restauration sis place Moreau David entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois

Article 1 : D'APPROUVER la conclusion d'un Bail à construction et ses annexes entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois ;

Article 2 : D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son/sa représentant.e à signer les actes nécessaires à la régularisation du bail à construction et ses annexes entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois et à prendre toutes dispositions pour sa bonne exécution.

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois dans le délai de deux mois à compter de sa notification (ou de sa publication). L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun – dans le délai de deux mois :

- à compter de la notification (ou de la publication) de la délibération ;

- à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement formé. »

POUR EXTRAIT CONFORME

Jean-Philippe GAUTRAIS
Maire

Transmission électronique en
Préfecture du Val-de-Marne
le - **2. JAN. 2024**
Publication - **3 JAN. 2024**
le
Notification
le
Certifié exécutoire
Le Maire,



Pour le Maire empêché
"Adjoint(e) délégué(e)
M. DATTIANI



Pour le Maire empêché
"Adjoint(e) délégué(e)
M. DATTIANI

Délibération n°2023-12-11-b-U

Approbation du bail à construction concernant le projet d'équipement commercial à vocation alimentaire et de restauration sis place Moreau David entre Marne-au-Bois SPL et la Commune de Fontenay-sous-Bois

CONSIDERANT que le projet de bail à construction est conditionné par la procédure de déclassement anticipé et de désaffectation du tènement foncier (nouvellement cadastré section BU numéros 65, 67 et 69) composé de deux lots B et C d'une surface totale d'environ 2364m² ;

CONSIDERANT que la signature du bail à construction est conditionnée par l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;

CONSIDERANT que l'acte sera conclu sous la condition suspensive relative à l'arrêt définitif du montant maximum de l'investissement pour la réalisation du bâtiment qui ne saurait excéder un montant de 6,5 millions d'euros TTC confirmé par la réception des offres des entreprises en phase DCE ;

CONSIDERANT que la signature du bail est conditionnée par la conclusion par Marne-au-Bois SPL d'un Bail en l'état futur d'achèvement portant sur le bâtiment ;

CONSIDERANT qu'une redevance annualisée fixée à un montant de 2125€ (deux mille cent vingt-cinq euros) non révisable, non indexable et non actualisable ;

CONSIDERANT que Marne-au-Bois SPL s'engage à démarrer les travaux de réalisation de l'équipement commercial au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de la date de prise d'effet du bail à construction pour une durée maximale de 24 mois, soit une mise en chantier estimée en 2025 pour une date prévisionnelle de livraison estimée en 2027 ;

CONSIDERANT que Marne-au-Bois SPL portera la responsabilité de l'équipement et notamment de son entretien. L'équipement commercial sera remis à la ville à l'issue des 40 ans en état d'usage et en bon état d'entretien ;

CONSIDERANT que la promesse de bail à construction est consentie pour un délai expirant le 21 décembre 2024. Le Bail à Construction est consenti pour une durée de 40 ans ;

SUR avis de la Commission des Finances,

Après en avoir délibéré

À LA MAJORITÉ

Par 32 voix pour :

Mme FENASSE, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, Mme NIAKHATE, M. MORA, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, Mme BOUHADA, 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, Mme JANIAUX, M. NOMBO POATY, Mme MARTINEZ, Mme CHAMBRE-MARTIN, M. MATHIEU, Mme INDJA, M. BEDOURET, M. TARGUI, Mme CACAIS-BARANGER, M. DE LA CROIX

Par 1 voix contre

Mme CHARDIN

M. GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme LELU, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, M. ORJEBIN, M. RISPAL, Mme CAZALS, M. BERTRAND ne prennent pas part au vote

DECIDE