



DÉPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VÉLIZY-VILLACOUBLAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
078-217806405-20260610-1189391-DE
Reçu en préfecture le 16/06/2026
Publié le : 16/06/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 10 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix juin à vingt heures trente, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vélizy-Villacoublay, dûment convoqués individuellement et par écrit le quatre juin, se sont réunis à la Mairie, sous la présidence de Pascal Thévenot, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 35

Quorum : 18

Présents : 30

M. Pascal Thévenot, M. Damien Metzlé, Mme Elodie Simoes, M. Frédéric Hucheloup, Mme Johanne Ledanseur, M. François Brunet, Mme Michèle Ménez, M. Pierre Testu, Mme Josette Marchais, M. Jean-Pierre Conrié, M. Michel Bucheton, M. Philippe Ferret, Mme Muriel Garat, M. Denis Corman, M. Arnaud Bertrand, Mme Chrystelle Coffin, Mme Solange Pétret-Racca, M. Olivier Poneau, M. Marouen Touibi, Mme Christine de Barros, Mme Adeline Nonis, M. Zsolt Mathé, Mme Maeva Taupenas, M. Emmanuel Augy, M. Eric Tardif, M. Jamel Dekali, Mme Sarah Hamdi, M. Stéphane Brousse, Mme Sabine Gairin-Calvo, M. Pierre Fernandes da Costa.

Ont donné procuration : 5

Mme Magali Lamir à M. Damien Metzlé, M. Bruno Drevon à M. Zsolt Mathé, Mme Nathalie Brar-Chauveau à Mme Michèle Ménez, Mme Pauline Cussac à M. Pierre Testu, Mme Valérie Péresse à M. Pascal Thévenot.

Absents non représentés : 0

Secrétaire de séance : Mme Johanne Ledanseur.

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

Pour toute correspondance :

M. le Maire • Mairie • 2 place de l'Hôtel de Ville • BP 50 051 • 78 146 Vélizy-Villacoublay Cedex
Tél. : 01 34 58 50 00 • Fax: 01 34 50 40 92 • relationcitoyens@velizy-villacoublay.fr
www.velizy-villacoublay.fr

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

SUR proposition du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L. 2141-2,

VU le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 avril 2017 et modifié le 28 septembre 2022 et le 28 juin 2023,

VU sa délibération n° 2014-11-19/20 en date du 19 novembre 2014, relative au projet d'entrée de ville rue Marcel Sembat – Périmètres d'intervention et d'exercice d'un sursis à statuer,

VU sa délibération n° 2021-09-29/27 en date du 29 septembre 2021 relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Marcel Sembat – Périmètre d'étude,

VU sa délibération n° 2026-02-18/16 en date du 18 février 2026, portant autorisation de dépôt de permis de démolir et permis de construire à la SCCV "ENTREE DE VILLE MARCEL SEMBAT" pour les parcelles de l'école Buisson et l'espace Jeunesse,

VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Versailles, en date du 20 janvier 2026, annexé à la présente délibération,

VU le plan de géomètre, annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable, à la majorité, rendu par la commission Aménagement et Environnement, réunie en séance le 01 juin 2026,

VU l'avis favorable, à l'unanimité, rendu par la commission Solidarités - Qualité de vie, réunie en séance le 01 juin 2026,

CONSIDÉRANT que depuis plus d'une décennie, la commune de Vélizy-Villacoublay s'est engagée dans la transformation de son entrée de ville nord-ouest, le long de la rue Marcel Sembat,

CONSIDÉRANT que cette opération d'aménagement vise à recomposer un front urbain cohérent, à conforter l'activité commerciale de proximité, à améliorer les conditions d'accueil du groupe scolaire Ferdinand Buisson et à créer une transition qualitative entre le tissu pavillonnaire du Clos et les secteurs plus denses,

CONSIDÉRANT que dès 2014, le Conseil municipal a affirmé cette orientation stratégique, en considérant l'arrivée du tramway T6 comme un levier majeur de requalification, d'accessibilité et d'attractivité pour ce secteur structurant de la commune. Cette ambition s'est progressivement traduite dans les documents de planification urbaine, jusqu'à l'inscription du secteur au sein de l'Orientation

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

d'Aménagement et de Programmation n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, consacrant l'entrée de ville Marcel Sembat comme un véritable espace de projet, appelé à se renouveler dans un cadre urbain plus lisible, plus apaisé et plus cohérent,

CONSIDÉRANT que l'îlot n° 2 comprend notamment les parcelles cadastrées AN 352, AN 302, AN 353 et AN 1129,

CONSIDÉRANT qu'après plus de dix années d'efforts d'acquisition, la Commune maîtrise les parcelles AN 1129 (pour 4 187 m²) : Ecole Ferdinand Buisson, son réfectoire, le Bureau Information Jeunesse et l'Espace Jeunesse, AN 302 (ensemble comprenant des appartements et des commerces), ainsi que le fonds de commerce en pied d'immeuble dépendant de la parcelle AN 353,

CONSIDÉRANT que quant aux parcelles cadastrées AN 352 et AN 353, elles font l'objet de promesses de vente signées entre des propriétaires privés et les promoteurs H2 Promotion et Groupe Duval pour le compte de la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat »,

CONSIDÉRANT que par sa délibération n° 2026-02-18/16 en date du 18 février 2026 susvisée, le Conseil municipal a autorisé la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat » à déposer une demande de permis de construire et, le cas échéant, de permis de démolir sur les parcelles communales. Pour mémoire, cette autorisation ne constitue en aucun cas une cession, une promesse de vente, ni un transfert de propriété desdites parcelles,

CONSIDÉRANT qu'aujourd'hui, à mesure que le projet se concrétise, il apparaît nécessaire de céder l'ensemble des biens communaux relevant de la parcelle AN 302, et une partie de la parcelle AN 1129 (le Bureau d'Information Jeunesse, l'Espace Jeunesse, le réfectoire de l'école représentant une superficie de 645 m²), afin de permettre la réalisation de l'opération portée par la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat »,

CONSIDÉRANT que ces biens, acquis et conservés dans une logique de portage foncier, n'ont plus vocation à demeurer durablement dans le patrimoine communal dès lors qu'ils doivent désormais contribuer à la réalisation effective de l'opération d'aménagement,

CONSIDÉRANT que quant à la partie de la parcelle AN 1129 dépendant du domaine public (Bureau Information Jeunesse et réfectoire), celle-ci fera l'objet d'un déclassement par anticipation en vue de sa cession. Il est ainsi nécessaire de recourir au mécanisme de déclassement anticipé prévu à l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques susvisé, permettant de prononcer le déclassement dès que la désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai déterminé,

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

CONSIDÉRANT qu'il est enfin précisé que dans le cadre de l'opération, tous les droits aux baux des futurs commerces seront perçus par la Commune,

CONSIDÉRANT le tableau des biens à céder pour l'opération :

Adresse	Référence cadastrale	Superficie du bien	Nature du bien immobilier	Date acquisition
66 rue Corneille	AN 302	487 m ²	Bâtiments à usage de commerce et d'habitation	15/12/2011
			Boulangerie	24/10/2022

Adresse	Référence cadastrale	Superficie du bien	Nature du bien immobilier
66 rue Corneille	AN 1129	645 m ²	le Bureau d'Information Jeunesse, l'Espace Jeunesse, le réfectoire de l'école Ferdinand Buisson

CONSIDÉRANT que l'îlot n° 2, tel qu'il a été conçu par l'opérateur et accompagné par la Commune, s'inscrit dans les objectifs définis par l'OAP Marcel Sembat. Il prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier, intégrant des logements, des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'un restaurant scolaire moderne, pleinement accessible aux personnes à mobilité réduite, ouvert sur une cour oasis végétalisée, participant à l'amélioration des conditions d'accueil des enfants et à la valorisation du groupe scolaire Ferdinand Buisson. L'aménagement d'une place publique, à l'angle des rues Marcel Sembat et Corneille, viendra par ailleurs structurer les espaces publics et renforcer la convivialité du quartier,

CONSIDÉRANT que la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat » a proposé un coût d'acquisition des biens communaux concernés à hauteur de 1,51 millions d'euros,

CONSIDÉRANT qu'après consultation, par avis du 20 janvier 2026 annexé à la présente délibération, le Pôle d'évaluation domaniale de Versailles a évalué les parcelles communales et le foncier nécessaire au projet à hauteur de 2 456 000 € HT. Cet avis est fondé sur une analyse croisée de la méthode comparative et du compte à rebours promoteur. Il souligne également l'intérêt de prévoir, dans l'acte de cession, une clause d'intéressement ou de retour à meilleure fortune afin de permettre à la collectivité de bénéficier, en tout ou partie, d'une plus-value ultérieure liée à une densification, un changement de destination ou une revalorisation du programme,

CONSIDÉRANT que toutefois, il faut noter que la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat » va prendre en charge l'ensemble des coûts de démolition de l'actuel réfectoire du groupe scolaire Ferdinand Buisson, le Bureau d'Information Jeunesse et des bureaux de l'espace jeunesse. À l'issue des constructions nouvelles, la Commune bénéficiera d'une coque à aménager. Les bâtiments actuels, propriété de la Commune, sont très vétustes et plus du tout adaptés à l'activité du service jeunesse ou encore à une activité commerciale,

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

CONSIDÉRANT que le Pôle d'évaluation domaniale de Versailles a établi son avis en se référant à des opérations situées sur des communes voisines plus cotées comme Chaville ou Viroflay conduisant à un prix de vente estimé à 7 080 € TTC/m². Or, les études de marché réalisées aspirent à un prix de vente à 6 400 € TTC/m²,

CONSIDÉRANT qu'au regard des conditions économiques actuelles, de l'intérêt général de l'opération, du souhait d'aboutir à la concrétisation de l'opération, et enfin de la contribution foncière déjà assumée par la Commune depuis plusieurs années, il est proposé de céder les biens à la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat » à hauteur de 1,51 million d'euros,

CONSIDÉRANT qu'afin de préserver les intérêts financiers de la Commune et de tenir compte du potentiel économique futur de l'opération, il est proposé d'assortir la cession d'une clause de retour à meilleure fortune,

CONSIDÉRANT que la clause précisera qu'au-delà de 6 400 € TTC de chiffre d'affaires par m², la Commune bénéficiera d'un intéressement à hauteur de 50 % du chiffre d'affaires réalisé lors de la cession des biens construits, selon des modalités qui seront précisées dans l'acte notarié,

CONSIDÉRANT que ce mécanisme permet de partager le risque économique avec l'opérateur, tout en garantissant à la Commune une participation directe aux résultats de l'opération si ceux-ci s'avèrent supérieurs aux hypothèses initiales. Il s'inscrit pleinement dans les recommandations formulées par le service des Domaines et dans la jurisprudence relative aux cessions à un prix inférieur à la valeur vénale,

CONSIDÉRANT qu'ainsi, l'acte de vente détaillera les modalités de suivi, par la Commune, du chiffre d'affaires qui sera effectivement réalisé par la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat ». En particulier, le notaire chargé de dresser les actes de revente par la SCCV « Entrée de ville Marcel Sembat » sera chargé de dresser des attestations permettant de calculer le total des prix des reventes. La Commune sera ainsi en mesure d'appliquer la clause de retour à meilleure fortune prévue dans l'acte notarié,

ENTENDU l'exposé de M. Frédéric Hucheloup, rapporteur,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à la majorité (Pour : 29 voix - Contre : 6 voix, Eric Tardif, Jamel Dekali, Sarah Hamdi, Stéphane Brousse, Sabine Gairin-Calvo, Pierre Fernandes da Costa).

DÉCIDE la désaffectation d'une partie de la parcelle cadastrée section AN 1129, d'une superficie de 645 m², selon le plan de géomètre joint à la présente délibération, qui interviendra au plus tard le 1^{er} octobre 2027, date à laquelle cette partie de parcelle cessera d'être affectée au Bureau d'Information Jeunesse et à usage de réfectoire.

Délibération n° DEL-26-06-10-28

Objet : Projet d'entrée de Ville - Cession de biens communaux situés dans le périmètre du projet d'entrée de Ville Marcel Sembat (parcelle AN 302) - Cession du Bureau Information Jeunesse (BIJ) et d'un fonds de commerce. Fixation du prix de cession et insertion d'une clause de retour à meilleure fortune.

PRONONCE, en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le déclassement par anticipation de la partie de la parcelle susmentionnée, celle-ci étant appelée à sortir du domaine public communal pour intégrer le domaine privé de la Commune, alors même que la désaffectation prendra effet, au plus tard, le 1^{er} octobre 2027.

APPROUVE la cession des biens communaux situés sur la parcelle AN 302 d'une superficie de 487 m², ainsi qu'une partie de la parcelle AN 1129 d'une superficie de 645 m² dans le périmètre du projet d'entrée de ville Marcel Sembat.

FIXE le prix de cession à 1 510 000 € HT (un million cinq cent dix mille euros hors taxe), en raison de l'intérêt général de l'opération et de l'équilibre global du montage.

INSÈRE dans l'acte authentique une clause de retour à meilleure fortune correspondant à 50 % du chiffre d'affaires réalisé selon des modalités à préciser dans l'acte.


INSÈRE dans l'acte authentique une clause résolutoire si la désaffectation de la partie de la parcelle AN 1129 d'une superficie de 645 m² issue du domaine public n'est pas intervenue à la date fixée ci-dessus.

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre du déclassement anticipé, tous les actes et documents notariés nécessaires à la conclusion de la cession des biens communaux et au retour à meilleure fortune.


Fait et délibéré en séance le 10 juin 2026.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif et/ou d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité auprès du Tribunal administratif de Versailles ou par voie dématérialisée sur le site www.telerecours.fr.




Johanna Ledanseur
5^{ème} Adjointe au Maire
Secrétaire de séance




Pascal Thévenot
Maire