

Article 3 : S'engage à accueillir un stagiaire ou alternant pour une durée de deux mois minimum, conformément à la délibération du conseil régional N° CR 08-16 du 18 février 2016.

Article 4 : De signer l'ensemble des actes et pièces annexes afférents à cette demande.

Article 5 : Toute somme reçue au titre de la subvention sera imputée au budget communal.

DECISION N° 040/2021 : MISSION D'ASSISTANCE ET DE SUIVI DE LA GESTION DE LA TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITÉ EXTERIEURE DE LA VILLE DE VILLEJUIF

En date du 11/02/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération n° DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n° 011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT le lancement de la consultation de prestataires, en vue d'attribuer la mission d'assistance et de suivi de la gestion de la taxe locale sur la publicité extérieure de la Ville de Villejuif pour les années 2019 à 2024,

CONSIDÉRANT la consultation, dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence, permettant de répondre à cette nécessité, en conformité avec les règles de marché public, et au meilleur rapport qualité/prix,

DECIDE

Article 1 : D'attribuer le contrat susvisé à la société REFPAC- G.P.A.C. sise 270 boulevard Clémenceau – 59700 MARCQ EN BAROEUL – SIRET N°483 494 878 00028.

Article 2 : Dit que le marché est conclu à compter de la date de la validation du présent acte et prendra fin le 31 décembre 2024.

Article 3 : Dit que les montants globaux et forfaitaires sont de 16 900 € HT pour 2021, 11 800 € HT pour 2022, 4 000 € HT pour 2023 et 4 000 € HT pour 2024, soit un montant global sur toute la durée du contrat de 36 700 € HT soit 44 040 € TTC.

Article 4 : Dit que la dépense correspondante sera imputée sur le budget en cours.

DECISION N° 041/2021 : MODIFICATION DE MARCHE N°1 RELATIVE À LA MISSION D'INTERMODALITE DU POLE VILLEJUIF LOUIS ARAGON ET DE LA LIGNE 15

En date du 11/02/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération n° DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n° 011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

VU la mission initiale d'intermodalité du pôle Villejuif Louis Aragon et de la ligne 15 conclue avec le groupement conjoint d'entreprises AREP VILLE / ARTELIA VILLE & TRANSPORTS pour un montant global et forfaitaire définitif de 83 353,31 € HT (100 023,97 € TTC) et révisable dont la répartition entre les cotraitants est définie respectivement à 64,88% et 35,12%,

VU la décomposition de cette mission initiale en trois phases sur une durée totale de trente-six mois et dont les délais d'exécution hors validation du maître d'ouvrage sont fixés à 6 mois

pour la phase 1 relative à la réalisation d'un diagnostic partagé, 8 mois pour la phase 2 ayant pour but l'élaboration de proposition d'aménagement et à 6 mois pour la phase 3 pour la validation et la formalisation des projets de pôle,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT la nécessité de prolonger la durée globale du présent marché de douze (12) mois, faisant passer sa durée de trente-six (36) mois à quarante-deux (42) mois sans modifier le délai d'exécution des trois phases d'exécution du présent contrat,

CONSIDÉRANT la modification de marché n°1 n'a pas d'incidence sur le montant global et forfaitaire du marché initial,

DECIDE

Article 1 : De conclure la modification de marché n°1 du marché n°38104 avec le groupement conjoint d'entreprises AREP VILLE / ARTELIA VILLE & TRANSPORTS dont le mandataire est domicilié 16 avenue d'Ivry - 75013 PARIS - N° de SIRET : 444 593 008 00030

Article 2 : Dit que la modification de marché n°1 entraîne une augmentation de la durée globale du contrat de six (6) mois, le faisant passer la durée totale globale de trente-six (36) mois à quarante-deux (42) mois, sans modifier le délai d'exécution des phases du marché initial.

Article 3 : Dit que le montant de marché initial dans la cadre de la modification de marché n°1 reste inchangé

Article 4 : Dit que la dépense correspondante sera imputée sur le budget en cours.

DECISION N° 042/2021 : MODIFICATIONS DE MARCHE N°1 RELATIVE AU MARCHÉ D'ACHATS, ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DE MATÉRIELS POUR LES SERVICES MUNICIPAUX DE LA VILLE DE VILLEJUIF (3 lots)

En date du 11/02/2021

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération n° DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n° DL_011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

VU le lot n°2, marché n°38118 : Achats de matériels professionnels pour les cuisines et laveries des services municipaux de la Ville de Villejuif, notifié le 20/03/2018 à la société LE FROID BORNET dont le montant maximum annuel est de 25 000 € HT, soit 75 000 € HT sur la durée globale du marché ayant pour fin le 19/03/2021,

VU le lot n°3, marché n°38119 : Entretien et réparations des matériels professionnels pour les cuisines et les laveries des services municipaux de la ville de Villejuif, notifié le 20/03/2018 à la société LE FROID BORNET dont le montant maximum annuel est de 33 000 € HT, soit 99 000 € T sur la durée globale du marché ayant pour fin le 19/03/2021,

VU l'infirmité du lot n°1, achats de petits matériels électroménagers pour les services municipaux de la ville de Villejuif,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT la nécessité de prolonger les lots n°2 marché n°38118 et n°3 marché n°38119, pour une durée de 9 mois et 12 jours, afin d'avoir une continuité de service dans l'attente d'un nouveau marché et de permettre l'achat de matériels professionnels pour les cuisines et laveries des services municipaux et de pouvoir faire entretenir et réparer le matériel durant cette période,

CONSIDÉRANT que la modification de marché n°1 du lot n°2, marché 38118, n'a aucune incidence financière sur le montant initial du marché,

CONSIDÉRANT la nécessité d'augmenter le lot n°3, marché 38119 de 10%, par la modification de marché n°1, afin de procéder au règlement des éventuelles factures de réparation ou d'entretien durant la période de prolongation,

DECIDE

Article 1 : De conclure les modifications de marchés n°1, du lot n°2, marché n°38118 et du lot n°3, marché n°38119, avec la société LE FROID BORNET 63 rue de Bicêtre 94240 L'Hay Les Roses SIRET : 314 490 293 00052, titulaire du marché.

Article 2 : Dit que la durée du lot n°2, marché n°38118 et du lot n°3, marché n°38119 est prolongée de 9 mois et 12 jours, soit du 20 mars 2021 au 31 décembre 2021.

Article 3 : Dit que le nouveau montant maximum global du lot n°3, marché n°38119 est de 108 900 € HT suite à l'augmentation de 10 %, représentant un montant de 9 900 € HT.

Article 4 : Dit que les autres clauses du marché restent inchangées.

Article 5 : Dit que la dépense correspondante sera imputée sur le budget en cours.

DECISION N° 043/2021 : CONCLUSION D'UN CONTRAT RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE D'UN ATELIER THÉÂTRE PHYSIQUE DURANT LA PAUSE MERIDIENNE

En date du 11/02/2021

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la commande publique,

VU la délibération n° DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n° 011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT la volonté de proposer des ateliers de sensibilisation à l'expression artistique par l'organisation d'activités pédagogiques, culturelles, socioculturelles en direction des enfants des écoles élémentaires M. ROBESPIERRE, HAUTES-BRUYERES, L. PASTEUR et S. VEIL de Villejuif durant la pause méridienne du 4 janvier au 25 juin 2021.

CONSIDÉRANT le lancement de la consultation d'une assistance et accompagnement dans cette démarche, dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence a permis de répondre à cette nécessité, en conformité avec les règles de la commande publique, et au meilleur rapport qualité/prix,

DECIDE

Article 1 : D'attribuer le contrat à l'association VIVIRART, représentée par Madame Patricia NOVOA, dont le siège social est situé 35 rue des chanterreines 93100 Montreuil - SIRET 51935897200015.

Article 2 : Dit que le montant global et forfaitaire du contrat pour toute sa durée est de 4050 € pour quatre-vingt-un ateliers d'une heure (pas d'affiliation à la TVA), Chaque atelier est facturé 50 €.

Article 3 : Dit que le contrat débute le 4 janvier 2021 et prend fin le 25 juin 2021.

Article 4 : Dit que la dépense correspondante sera inscrite au budget de l'année en cours.

Article 5 : Le cas échéant, un article est consacré à l'imputation budgétaire. Il appartient au service rédacteur de vérifier cette imputation auprès du service financier.

DECISION N° 044/2021 : REFINANCEMENT DES PRÊTS REFERENCES MIS508501EUR001, MIS508499EUR002 ET MIS508502EUR001 AUPRÈS DE LA CAISSE FRANÇAISE DE FINANCEMENT LOCAL

En date du 11/02/2021

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

VU la délibération n° 005_2021 du Conseil municipal du 02 février 2021, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, et notamment son article 1 item 3,

VU l'offre de financement de la CAISSE FRANCAISE de FINANCEMENT LOCAL et ses conditions générales version CG-CAFFIL-2020-13 annexées à la présente décision,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît opportun pour la commune de refinancer les emprunts référencés MIS508501EUR001, MIS5084996EUR002 et MIS508502R001 vers un taux fixe, dont le capital restant dû cumulé au 1 mars 2021 s'élève à 25 181 586,24 €,

DECIDE

Article 1 : La Ville décide de contracter auprès de la CAISSE FRANCAISE DE FINANCEMENT LOCAL un contrat d'emprunt global maximum de 25 961 586.24 €. Cet emprunt consiste à refinancer le capital restant dû cumulé (25 181 586.24 €) des emprunts référencés MIS508501EUR001, MIS508499EUR002 et MIS508502EUR001 avec intégration dans le capital du contrat de prêt de refinancement d'un maximum de 760 000 € d'indemnité compensatrice dérogatoire.

Article 2 : Les caractéristiques principales de l'offre d'emprunt sont les suivantes :

	<u>Nouvel emprunt</u>
Montant	Maximum de 25 961 586,24 €
Date versement des fonds	01/03/2021
Date de la première échéance	01/03/2022
Date de la dernière échéance	01/03/2036
Durée	15 ans
Commission	Néant
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe de 1,60%
Base de calcul des intérêts	Exact /360
Amortissement du capital	Constant
Périodicité de l'échéance d'amortissement et d'intérêts	Annuelle
Score Gissler	1A
Remboursement anticipé	- jusqu'au 01/03/2034 : autorisé pour le montant total du capital restant dû moyennant le paiement ou la réception d'une indemnité sur cotation de marché - au-delà du 01/03/2034 jusqu'au 01/03/2036 : autorisé pour le montant total du capital restant dû sans indemnité

Article 3 : Par dérogation aux dispositions du contrat de prêt référencé MIS508501EUR001, les intérêts courus non échus dus s'élèvent à 20 946,35 € et seront recouvrés le 01/03/2021.

Article 4 : Le Maire procédera au top téléphonique qui arrêtera définitivement les conditions financières.

DECISION N° 045/2021 : ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATION SANS PUBLICITÉ, NI MISE EN CONCURRENCE POUR LE SPECTACLE "PRÉLUDE EN BLEU MAJEUR" PAR LA COMPAGNIE CHOC TRIO
En date du 16/02/2021/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique et notamment son article R.2122-8

VU la délibération n°DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n°DL_011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU la décision n°37 du 20 juillet 2020 relative à la tarification des participations des usagers aux activités du secteur culturel pour l'année 2020-2021,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT le lancement de la consultation d'un prestataire, en vue d'attribuer un marché relatif à l'organisation d'un spectacle jeune public à la Maison Pour Tous Gérard-Philipe, dans le cadre du projet culturel en direction des enfants,

CONSIDÉRANT que la consultation, dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité, ni mise en concurrence a permis de répondre à cette nécessité, en conformité, avec les règles de marché public, et au meilleur rapport qualité/prix,

DECIDE

Article 1 : Attribue la prestation de la représentation du spectacle « *Prélude en bleu majeur* » à la Compagnie Choc Trio – 2 rue de Moselle – 86600 LUSIGNAN (n° SIRET : 411 262 124 000 34).

Article 2 : Dit que la représentation se tiendra le dimanche 7 mars 2021 à 16h à la Maison Pour Tous Gérard-Philippe.

Article 3 : Dit que le montant de la représentation est de 2 352,20 € HT – 2 481,57 € TTC.

Article 4 : Dit que la dépense correspondante et la recette correspondante sont inscrites au budget de l'année en cours aux chapitres 011 et 70.

DECISION N° 046/2021 : ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATION SANS PUBLICITE, NI MISE EN CONCURRENCE POUR LE SPECTACLE « BABY BOUM » DE LA SARL SICALINES DU 10 MARS 2021

En date du 16/02/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique et notamment son article R.2122-8,

VU la délibération n°DL_007_2020 du conseil municipal du 4 juillet 2020 portant élection du Maire,

VU la délibération n°DL_011_2020 du conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT le lancement de la consultation d'un prestataire, en vue d'attribuer un marché relatif à l'organisation d'un spectacle à la Maison Pour Tous Jules Vallès dans le cadre des Mercredis contés,

CONSIDÉRANT que la consultation, dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité, ni mise en concurrence a permis de répondre à cette nécessité, en conformité, avec les règles de marché public, et au meilleur rapport qualité/prix,

DECIDE

Article 1 : Attribue la prestation du spectacle « *Baby Boum* » à la SARL Sicalines (SIRET : 413 959 669 00024) – 78 rue des quatre Lemaire – 80000 AMIENS.

Article 2 : Dit que la représentation se tiendra le mercredi 10 mars 2020 à 10h pour une durée de 45 minutes à la Maison Pour Tous Jules Vallès.

Article 3 : Dit que le montant de la prestation est de 492,89 € HT – 520,00 € TTC.

Article 4 : Dit que la dépense correspondante est inscrite au budget de l'année en cours au chapitre 011.

DECISION N° 047/2021 : MODIFICATIONS DE MARCHÉ N°2 VERIFICATION ET MAINTENANCE DES SYSTÈMES DE SECURITE INCENDIE – SYSTÈMES D'ALARME ET DISPOSITIF ET ÉQUIPEMENTS ASSERVIS

En date du 16/02/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération n° DL_007_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant élection du Maire,

VU la délibération n° DL_011_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

VU le marché n°38107 : vérification et maintenance des systèmes de sécurité incendie – systèmes d'alarme et dispositif et d'équipements asservis, notifié le 16/02/2018 à la société ERIS 24 bis rue Auguste Blanqui 94400 Vitry sur seine dont le montant maximum annuel pour les prestations de maintenance corrective est de 40 000 € HT. Les prestations de

maintenance périodique annuel sont de 17 786 .22 € HT, soit un montant global initial de 173 358.68 € HT sur la durée globale du marché ayant pour fin le 15/02/2021,

VU la modification de marché n°1 qui concerne l'ajout du groupe scolaire Simone Veil 5 passage de la pyramide avec une visite de maintenance préventive par an pour 450 € HT, notifié le 31/10/2019,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT la nécessité de prolonger le marché n°38107, pour une durée de 5 mois, afin d'avoir une continuité de service pour les prestations de maintenance corrective dans l'attente d'un nouveau marché, durant cette période,

CONSIDÉRANT la nécessité d'augmenter le marché n°38107 de 9,74% par la modification de marché n°2,

DECIDE

Article 1 : De conclure la modification de marché n°2, du marché n°38107 avec la société ERI 24 bis rue Auguste Blanqui 94400 Vitry sur seine s SIRET : 308 276 088 00041, titulaire du marché.

Article 2 : Dit que la durée du marché n°38107 est prolongée de 5 mois, soit du 16 février 2021 au 15 juillet 2021.

Article 3 : Dit que le nouveau montant global du marché n°38107 est de 190 708.68 € HT suite à l'augmentation de 9,74 %, représentant un montant de 16 900 € HT.

Article 4 : Dit que les autres clauses du marché restent inchangées.

Article 5 : Dit que la dépense correspondante sera imputée sur le budget en cours.

DECISION N° 048/2021 : ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATION SANS PUBLICITE, NI MISE EN CONCURRENCE POUR LE SPECTACLE « BERRIBON BERRIBELLE » DE L'ASSOCIATION CONTE LA D'SSUS DU 3 FEVRIER 2021

En date du 16/02/2021

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique et notamment son article R.2122-8,

VU la délibération n°DL_007_2020 du conseil municipal du 4 juillet 2020 portant élection du Maire,

VU la délibération n°DL_011_2020 du conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation du Conseil municipal au Maire en vertu de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT le lancement de la consultation d'un prestataire, en vue d'attribuer un marché relatif à l'organisation d'un spectacle à la Maison Pour Tous Jules Vallès dans le cadre des Mercredis contés,

CONSIDÉRANT que la consultation, dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité, ni mise en concurrence a permis de répondre à cette nécessité, en conformité, avec les règles de marché public, et au meilleur rapport qualité/prix,

DECIDE

Article 1 : Attribue la prestation du spectacle « *Berribon Berribelle* » à l'association Conte là d'ssus (SIRET : 42957611900037) – Mairie de Noyon Place Bertrand Labarre - MDA Centre Yves Guyon 60400 NOYON.

Article 2 : Dit que la représentation se tiendra le mercredi 3 février 2021 à 10h pour une durée de 20 minutes à la Maison Pour Tous Jules-Vallès.

Article 3 : Dit que le montant de la prestation est de 400,00 € net – (TVA non applicable).

Article 4 : Dit que la dépense correspondante est inscrite au budget de l'année en cours au chapitre 011.

DECISION N° 049/2021 : Acquisition par exercice du droit de préemption urbain de la propriété située 31 rue du Moulin de Saquet à Villejuif (Val-de-Marne)

En date du 16/02/2021

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2122-22,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.211-1 et suivants, et L.300-1,

VU la Loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, accordant aux Établissements publics territoriaux la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire,

VU la délibération n° 2017_06_27- 697 du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 27 juin 2017, portant délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au profit de la Commune de Villejuif,

VU la délibération DL_11_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation au maire en vertu de l'article L.2122.2 du code général des collectivités territoriales,

VU la déclaration d'intention d'aliéner avec récépissé du 16 novembre 2020, portant sur la cession, au prix de 950.000 euros, de la propriété de Monsieur et Madame DIDDA, située 31, rue du Moulin de Saquet à Villejuif (Val-de-Marne), cadastrée section X numéro 197, et soumise au droit de préemption urbain renforcé,

VU la notification par lettre recommandée en date du 8 janvier 2021, avec avis de réception en date des 9 et 11 janvier 2021, d'une demande de visite aux propriétaires du bien conformément aux dispositions des articles L.213-2, D.213-13-2, D.213-13-3 du code de l'urbanisme et celles du décret du n°2014-1573 du 22 décembre 2014,

VU l'accord de Maître Frédéric LEVEL, Notaire en charge de la vente, par lettre recommandée électronique en date du 12 janvier 2021 reçue le 12 janvier 2021,

VU l'accord de Monsieur Mohamed DIDDA, par lettre recommandée en date du 9 janvier 2021 reçue le 14 janvier 2021,

VU le procès-verbal de la visite été réalisée le 18 janvier 2021, en présence du représentant du Domaine de l'État et de celui de la Commune de Villejuif, délégataire du droit de préemption urbain renforcé,

VU l'avis de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne - Pôle évaluation domaniale en date du 2 février 2021,

CONSIDÉRANT que la visite a été réalisée le 18 janvier 2021 en présence en présence des vendeurs, du représentant du Domaine de l'État et de celui de la Commune de Villejuif, délégataire du droit de préemption urbain renforcé,

CONSIDÉRANT que cette visite a eu lieu dans le délai prescrit par le décret numéro 2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le 4ème alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme prévoit que *« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption ».*

CONSIDÉRANT qu'en conséquence, le délai de préemption ouvert à la Commune est donc prorogé jusqu'au 18 février 2021,

CONSIDÉRANT que La Commune envisage d'acquérir ce bien proche de la ZAC Aragon, afin de permettre le relogement de riverains impactés par le projet d'aménagement et qui souhaitent obtenir une offre de relogement dans le secteur proche de leur actuel habitat. Ce bien pourra également être proposé à tout propriétaire impacté par les opérations d'aménagement en cours sur le territoire de la commune et en recherche de relogement.

CONSIDÉRANT que la propriété située au 31, rue du Moulin de Saquet répond parfaitement à cette attente.

CONSIDÉRANT que la Commune contribue par sa préemption à assurer la réalisation rapide de cette opération d'intérêt général.

CONSIDÉRANT que la préemption de ce bien répond parfaitement aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT qu'il est donc opportun pour la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain afin d'acquérir ce bien,

CONSIDÉRANT ma proposition d'acquérir cette maison au prix de 435.000 euros (QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS), conformément à l'estimation de la

DECIDE

Article 1 : Décide l'acquisition, par exercice du droit de préemption urbain de la propriété ci-après désignée au prix de 435.000 euros (QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS), conformément à l'estimation de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne - Pôle évaluation domaniale en date du 2 février 2021 : À VILLEJUIF - VAL-DE-MARNE, 31, rue du Moulin de Saquet :

Sur un terrain de 367 m², une maison d'habitation de 58 m² habitables élevée sur sous-sol total comprenant au sous-sol, trois caves, chaufferie, garage. A l'étage, entrée, salon avec balcon, cuisine, deux chambres, salle de bains et WC. Combles non aménagés. Jardin à l'arrière.

Figurant au cadastre sous la référence X numéro 197 pour 00 ha 03 a 67 ca

Article 2 : Les vendeurs sont informés qu'à compter de la notification de cette décision, ils disposent d'un délai de deux (2) mois pour faire connaître leur décision, conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme ci-après reproduit :

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b);
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 : Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, sont autorisés à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 4 : La présente acquisition ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1042 modifié du Code général des impôts.

Article 5 : Le montant de la dépense sera inscrit au budget de l'année 2021, chapitre 21.

Article 6 : Une ampliation de cette décision sera adressée à :

Monsieur et Madame DIDDA, propriétaires vendeurs.

Maître Frédéric LEVEL, Notaire en charge de la vente.

Monsieur le Directeur de la SAS PROMOGENDRE, acquéreur.

Madame la Trésorière payeur municipale.

DECISION N° 050/2021 : Acquisition par exercice du droit de préemption de la propriété située 18 rue des Villas à Villejuif (Val-de-Marne), cadastrée section AX numéro 6

En date du 24/02/2021

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2122-22,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.211-1 et suivants, et L.300-1,

VU la Loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, accordant aux Établissements publics territoriaux la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire,

VU le budget communal,

VU le Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal du 1er juin 1995 décidant de l'adhésion de la Commune de Villejuif au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne,

VU la délibération n° 2017_02_28-434 du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017, instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre couvert par un Plan local d'urbanisme ou un Plan d'occupation des Sols approuvé,

VU la délibération n° 2017_06_27- 697 du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 27 juin 2017, portant délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au profit de la Commune de Villejuif,

VU la délibération DL_11_2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant délégation au maire en vertu de l'article L.2122.2 du code général des collectivités territoriales,

VU la déclaration d'intention d'aliéner avec récépissé du 7 décembre 2020, portant sur la cession de la propriété située à Villejuif (Val-de-Marne), 18, rue des Villas, cadastrée section AX numéro 6, et soumise au droit de préemption urbain renforcé,

VU la notification par lettres recommandées en date du 22 janvier 2021, avec avis de réception en date des 23 et 25 janvier 2021, d'une demande de visite du bien et de pièces complémentaires, adressée à Monsieur DUMESNIL et Madame BRIOIS, propriétaires, ainsi qu'à Maître Eric ALEXANDRE, Notaire en charge de la vente, ce conformément aux dispositions des articles L.213-2, D.213-13-2, D.213-13-3 du code de l'urbanisme et celles du décret du n° 2014-1573 du 22 décembre 2014,

VU la réception en mairie en date du 25 janvier 2021 par lettre recommandée avec accusé de réception des pièces complémentaires adressées par Maître Eric ALEXANDRE, Notaire en charge de la vente,

VU l'avis de France Domaine en date du 17 février 2021,

CONSIDÉRANT que les pièces complémentaires ont été reçues en mairie de Villejuif le 25 janvier 2021 par lettre recommandée avec accusé de réception,

CONSIDÉRANT que les propriétaires disposaient d'un délai de huit jours à compter de la notification de la demande de visite pour accepter ou refuser expressément celle-ci, soit dans le cas présent jusqu'au 1er février 2021,

CONSIDÉRANT que l'accord de Madame BRIOIS, propriétaire, pour visiter le bien nous est parvenu au-delà du délai légal et que par conséquent cela équivaut à un refus tacite de la part des propriétaires,

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le délai pour préempter est suspendu à compter de la réception de cette demande de visite et de pièces complémentaires et reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite du bien ou du refus exprès ou tacite de cette visite par le(s) propriétaire(s),

CONSIDÉRANT qu'en conséquence, le délai de préemption ouvert à la Commune est donc prorogé jusqu'au 1er mars 2021,

CONSIDÉRANT que les collectivités titulaires du droit de préemption peuvent légalement exercer ce droit si elles justifient à la date où elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption, qu'en outre la mise en œuvre de ce droit de préemption, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant,

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite instaurer sur ce secteur de la Ville un périmètre d'études en partenariat avec le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne auquel elle est adhérente, ou tout autre partenaire porteur de foncier, pour permettre la mise en œuvre d'un projet de requalification urbaine du quartier et participer au désenclavement des cités de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif,

CONSIDÉRANT que la Commune est propriétaire de la propriété voisine située 20, rue des villas, cadastrée section AX numéro 3 pour 1.192 m² qui abrite la « *MAISON DES PARENTS* », structure municipale à destination du public.

CONSIDÉRANT que l'acquisition de la propriété du 18, rue des villas, ouvre l'opportunité de constituer une réserve foncière suffisante pour développer un projet d'envergure dans ce secteur, comportant du logement (locatif-social et/ou accession-sociale), un espace vert ainsi qu'un équipement d'intérêt public,

CONSIDÉRANT que la volonté municipale est également de procéder à un véritable aménagement de la rue des Villas, axe majeur, pour permettre la liaison entre les quartiers sud de la Ville et les différentes infrastructures que constituent, la RD7, la gare multimodale Louis Aragon et le tramway T7,

CONSIDÉRANT que la propriété du 18, rue des Villas, grevée d'un emplacement réservé pour élargissement, est particulièrement favorable à permettre l'aménagement de la rue des Villas, créant ainsi une véritable liaison avec les différentes cités alentour incluses dans le périmètre de l'étude,

CONSIDÉRANT que la Commune envisage donc d'exercer son droit de préemption dans le présent dossier afin de constituer une importante réserve foncière et contribuer par sa préemption à assurer la réalisation rapide de cette opération d'intérêt général,

CONSIDÉRANT que la préemption de ce bien répond parfaitement aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'il est donc opportun pour la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain afin d'acquérir ce bien,

CONSIDÉRANT ma proposition d'acquérir cette maison au prix de 340.000 euros (TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS), conformément à l'estimation de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne - Pôle évaluation domaniale en date du 17 février 2021,

DECIDE

Article 1 : Décide l'acquisition, par exercice du droit de préemption urbain de la propriété ci-après désignée, située à Villejuif (Val-de-Marne), au prix de 340.000 euros (TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS), conformément à l'estimation de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne - Pôle évaluation domaniale en date du 17 février 2021 : À VILLEJUIF - VAL-DE-MARNE, 18, RUE DES VILLAS. Sur un terrain de 323 m², une maison d'habitation de 56 m² habitables élevée sur sous-sol comprenant au rez-de-chaussée, séjour/salle à manger, cuisine ouverte, WC et dégagement. A l'étage : deux chambres, dégagement, salle de bains et rangements. Jardin à l'arrière. Atelier au fond du jardin construit en briques. Puits recouvert par une dalle de ciment à l'arrière de la maison. Figurant au cadastre sous la référence AX numéro 6.

Article 2 : A ce prix s'ajoutent 35.000 euros de commission due au Cabinet AGENCE DE VILLEJUIF HC IMMOBILIER, dont le siège est à Villejuif (Val-de-Marne), 120, rue Jean Jaurès.

Article 3 : Les vendeurs sont informés qu'à compter de l'accord sur le prix, l'acte sera signé dans le délai des trois mois à compter de la notification de leur décision conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, quant au prix il sera réglé dans les quatre mois qui suivent leur décision, ou en cas d'obstacle, il sera consigné dans ce même délai, conformément aux dispositions de l'article L.213-14 de ce même code.

Article 4 : Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, sont autorisés à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 5 : La Commune de Villejuif se réserve la possibilité de se substituer le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) auquel elle est adhérente à la signature de l'authentique et au paiement du prix dans les conditions fixées ci-dessus.

Article 6 : La présente acquisition ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1042 modifié du Code général des impôts.

Article 7 : Le montant de la dépense sera inscrit au budget de l'année 2021, chapitre 21.

Article 8 : Une ampliation de cette décision sera adressée à :

- Monsieur Nicolas DUMESNIL et Madame Eugénie BRIOIS, propriétaires vendeurs.
- Maître Eric ALEXANDRE, Notaire en charge de la vente.
- Monsieur Thomas DUPONT, gérant de la Société FINANCIERE CONCORDE.
- Madame la Trésorière payeur municipale.

RAPPORT N° 17-03-718

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MARS 2021

OBJET : APPROBATION DE LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

L'attraction grandissante de Villejuif a eu pour résultat une forte augmentation de la construction neuve. Les orientations politiques en matière d'habitat qui ont privilégié l'accession à la propriété non maîtrisée et les résidences étudiantes ont fait que cet accroissement s'est traduit principalement par une augmentation des prix de sortie des logements neufs en accession à la propriété de plus de 20% au cours du mandat précédent, une baisse drastique de la proportion de logements locatifs sociaux à 13% et une quasi absence de production de logements en accession sociale à la propriété et de logements locatifs intermédiaires.

Ces phénomènes ont eu des effets néfastes sur les dynamiques globales d'offre de logements neufs. La production s'est orientée principalement vers les opérations les plus rentables que sont les produits investisseurs et les résidences étudiantes, donc non destinées à l'accession pour les villejuifois ou les ménages modestes du bassin d'habitat. Cela a eu pour autre conséquence un renchérissement des prix du fonciers qui ne permettent plus aujourd'hui de réaliser les opérations de logements sociaux ou de logements intermédiaires dont les villejuifois ont besoin.

Cet accroissement ne s'est pas accompagné non plus de la réalisation d'équipements publics et d'espaces verts nécessaires à l'apport de populations nouvelles, ou ce, de manière insuffisante. Il n'y a pas eu non plus de réponses fortes à l'exigence environnementale de re-naturer la ville pour contribuer au confort climatique ou à l'économie de la ressource en eau, notamment par la préservation des sols et de la pleine-terre.

Ce diagnostic qui se confirme par l'examen des projets immobiliers les plus récents, notamment en matière de tendance haussière du prix des logements neufs, a conduit la municipalité à prendre sans attendre deux mesures d'importance :

- L'augmentation de la taxe d'aménagement majorée de 9% à 20% sur l'ensemble de la zone UA du plan local d'urbanisme (PLU), zone où se situent les principales opérations immobilières. Le principe de cette mesure de portée fiscale est de faire en sorte qu'une partie non négligeable de la plus-value foncière soit affectée à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les constructions nouvelles, notamment dans un contexte de renchérissement du foncier et donc de ces projets d'équipements.
- Le lancement de la modification du PLU en vue de porter la part de logements sociaux dans les opérations neuves en UA à 36% de la superficie construite dès que le projet dépasse 1250 m² de surface de plancher. Cette mesure vise à se conformer à l'objectif de produire en flux 25% de logement sociaux tel qu'inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la Villejuif.

La charte qualité de l'habitat n'est ainsi pas le seul outil de la politique municipale en matière de production de logements, de qualité de l'habitat et de progrès environnemental. Par ailleurs, l'établissement public territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre a lancé la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) avec des objectifs partagés avec les communes constitutives de cet EPT, notamment dans les domaines cités précédemment.

Objectifs de la charte :

- **Améliorer la qualité architecturale** des nouveaux logements, notamment en termes d'habitabilité, d'espaces communs et collectifs, d'espace extérieurs, en fixant des objectifs de superficie minimale des logements et un nombre minimum de trois pièces et plus dans chaque opération pour favoriser l'accès des familles à ces nouveaux programmes ;

- **Lutter contre la tendance haussière des prix de sortie des logements neufs**, afin de permettre à un nombre plus important de villejuifois d'accéder à la propriété dans leur ville, en fixant des montants plafonds de référence de ces prix en deçà des prix actuellement pratiqués ;

- **Diversifier l'offre de logements neufs** de manière à l'ouvrir à toutes les catégories de population : soit permettre un parcours résidentiel à Villejuif pour les ménages, notamment par la réalisation de logements en accession à la propriété sous condition de ressources, de logements locatifs intermédiaires à des montants susceptibles de peser sur le marché locatif local ; développer l'offre de logement spécifique pour les publics isolés, fragiles ou en situation de précarité, notamment en vue de répondre au besoin de petits logements pour ces catégories de villejuifois ;

- **Développer un axe environnemental fort** de maintien et de développement des espaces naturels de pleine-terre végétalisés, dans des proportions qui avoisinent le tiers des surfaces aménagées et d'une compacité suffisante de manière à préserver les sols et à maintenir/créer des espaces de confort climatique et de biodiversité, ainsi que le traitement de la ressource en eau afin de viser, dans le cadre d'aménagement de végétalisation systématique des opérations, un objectif de zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux. Systématiser les bâtiments à énergie positive ;

- **Assurer la participation des habitants** aux projets dès leur conception, et au choix du projet immobilier définitif de manière préalable à la délivrance des permis de construire, puis assurer l'accompagnement et le suivi des nouveaux arrivants et une évaluation a posteriori de l'impact des programmes neufs dans leur environnement urbain ;

- **Œuvrer à la responsabilité sociale des entreprises**, en veillant à ce que chaque opération d'une certaine importance intègre une clause sociale d'insertion dans sa mise en œuvre et favorise la création par la participation à une démarche artistique.

Méthodologie

Cette charte a été construite par les élus et les services de la Ville. Deux grandes rencontres en visioconférence ont réuni les professionnels du métier (aménageurs, promoteurs, architectes, paysagistes...) afin que cette charte corresponde au mieux aux réalités du terrain. Par ailleurs, pendant deux semaines, la population a été amenée à se prononcer sur la qualité de l'habitat à Villejuif. La centaine de retours nous a permis d'orienter la construction de la présente charte dans un sens pratique et qui tient compte des aspirations des villejuifois, notamment en matière de construction neuve et d'environnement.

Mise en place

Cette charte a une valeur incitative et ne vient pas se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur. Elle accompagnera les discussions entre la ville et les différents opérateurs. Elle servira de cadre méthodologique. Elle sera revue dans un an et ensuite tous les trois ans afin de l'adapter au mieux aux ambitions de la ville.

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MARS 2021

OBJET : APPROBATION DE LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

VU le Code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur prochaine de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (la « RE2020 ») prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » ;

CONSIDÉRANT la nécessité pour Villejuif d'améliorer la qualité architecturale et environnementale de ses constructions neuves ;

CONSIDÉRANT l'augmentation récente des prix du logement et le besoin qu'il y a à les contrôler ;

CONSIDÉRANT le manque de diversité de l'offre de logement ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

Article 1 : Approuve la charte de l'habitat annexée à la présente délibération.

Pierre GARZON
Maire
Vice-Président du Conseil Départemental
du Val-de-Marne

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

1. PREAMBULE

L'attraction grandissante de Villejuif a eu pour résultat une forte augmentation de la construction neuve. Elle s'est accompagnée d'une hausse des prix de plus de 20% au cours des dernières années. Parallèlement on constate une baisse drastique de la proportion de logements locatifs sociaux à 13% et une quasi absence de production de logements en accession sociale à la propriété et de logements locatifs intermédiaires.

Cet accroissement ne s'est pas accompagné non plus de la réalisation d'équipements publics et d'espaces verts nécessaires à l'apport de populations nouvelles, ou ce, de manière insuffisante. Il n'y a pas eu non plus de réponses fortes à l'exigence environnementale de renaturer la ville pour contribuer au confort climatique ou à l'économie de la ressource en eau, notamment par la préservation des sols et de la pleine-terre.

Ce diagnostic qui se confirme par l'examen des projets immobiliers les plus récents, notamment en matière de tendance haussière du prix des logements neufs, a conduit la municipalité à prendre sans attendre deux mesures d'importance :

- L'augmentation de la taxe d'aménagement majorée de 9% à 20% sur l'ensemble de la zone UA du plan local d'urbanisme (PLU), zone où se situent les principales opérations immobilières. Le principe de cette mesure de portée fiscale est de faire en sorte qu'une partie non négligeable de la plus-value foncière soit affectée à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les constructions nouvelles, notamment dans un contexte de renchérissement du foncier et donc de ces projets d'équipements.
- Le lancement de la modification du PLU en vue de porter la part de logements sociaux dans les opérations neuves en UA à 36% de la superficie construite dès que le projet dépasse 1250 m² de surface de plancher.

La charte qualité de l'habitat n'est ainsi pas le seul outil de la politique municipale en matière de production de logements, de qualité de l'habitat et de progrès environnemental. Par ailleurs, l'établissement public territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre a lancé la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) avec des objectifs partagés avec les communes constitutives de cet EPT, notamment dans les domaines cités précédemment.

2. OBJECTIFS

Les objectifs détaillés de la charte se développent selon plusieurs axes majeurs :

- **Améliorer la qualité architecturale** des nouveaux logements, notamment en termes d'habitabilité, d'espaces communs et collectifs, d'espace extérieurs, en fixant des objectifs de superficie minimale des logements et un nombre minimum de trois pièces et plus dans chaque opération pour favoriser l'accès des familles à ces nouveaux programmes ;
- **Lutter contre la tendance haussière des prix de sortie des logements neufs**, afin de permettre à un nombre plus important de villejuifois d'accéder à la propriété dans leur ville, en fixant des montants plafonds de référence de ces prix en deçà des prix actuellement pratiqués ;
- **Diversifier l'offre de logements neufs** de manière à l'ouvrir à toutes les catégories de population : soit permettre un parcours résidentiel à Villejuif pour les ménages, notamment par la réalisation de logements en accession à la propriété sous condition de ressources, de logement locatif intermédiaire à des montants susceptibles de peser sur le marché locatif local ; développer l'offre de logement spécifique pour les publics isolés, fragiles ou en situation de précarité, notamment en vue de répondre au besoin de petits logements pour ces catégories de villejuifois ;
- **Développer un axe environnemental fort** de maintien et de développement des espaces naturels de pleine-terre végétalisés, dans des proportions qui avoisinent le tiers des surfaces aménagées et d'une compacité suffisante de manière à préserver les sols et à maintenir/créer des espaces de confort climatique et de biodiversité, ainsi que le traitement de la ressource en eau afin de viser, dans le cadre d'aménagement de végétalisation systématique des opérations, un objectif de zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux. Systématiser les bâtiments à énergie positive ;
- **Assurer la participation des habitants** aux projets dès leur conception, et au choix du projet immobilier définitif de manière préalable à la délivrance des permis de construire, puis assurer l'accompagnement et le suivi des nouveaux arrivants et une évaluation a posteriori de l'impact des programmes neufs dans leur environnement urbain ;
- **Œuvrer à la responsabilité sociale des entreprises**, en veillant à ce que chaque opération d'une certaine importance intègre une clause sociale d'insertion dans sa mise en œuvre et favorise la création par la participation à une démarche artistique.
- **Contribuer au rayonnement culturel de la ville.**

3. MODALITES

Cette charte est l'aboutissement d'un travail transversal entre les élus, les services de la ville, les professionnels de la promotion et de la construction et les villejuifois. Deux grandes rencontres se sont tenues afin de discuter en détail des problématiques de la présente charte. Chacune de ces rencontres ont réuni une centaine de participants dont une trentaine de promoteur et une quinzaine d'architectes. Un public diversifié donc composé également d'aménageurs, de paysagistes, d'administrations, d'élus... Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice et ancienne Ministre délégué au logement et au cadre de vie et Emmanuelle Cosse, présidente de l'union sociale de l'habitat et ancienne Ministre de la Cohésion des territoires, ont notamment pu nous faire part de leur vision sur cet outil. Parallèlement les villejuifois ont été consultés durant deux semaines par le moyen d'un questionnaire à remplir en ligne. Nous avons obtenu une centaine de réponses.

Ce sont ces visions croisées nous ont permis de construire la présente charte. Elle répond à la fois aux préoccupations principales des villejuifois et à nos exigences environnementales sur le sujet et reste en cohérence avec les réalités du terrain. Elle servira de base méthodologique dans la mise en place des projets d'immeubles de logement de plus de 1250m². C'est donc un outil de discussion entre la ville et les opérateurs qui souhaitent y travailler qui nous aidera à augmenter la qualité de la construction et de livrer aux villejuifois des logements qui correspondent à leurs besoins ainsi qu'à leurs moyens.

Il convient d'indiquer que cette mise en œuvre qui fera l'objet d'un suivi au cas le cas par les services municipaux, donnera lieu, dans un premier temps à une évaluation dans un an, visant à rendre compte de l'efficacité du dispositif, et à apprécier son incidence sur les opérations nouvelles ou en cours. Cette évaluation nous permettra ainsi d'ajuster au mieux «l'outil charte». Une mise à jour sera ensuite faite tous les trois ans au regard de l'évolution des autres documents porteurs des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat (SCOT, PLUI, PMHH) et aux évolutions constatées du marché, notamment l'évolution des prix du marché du neuf et de l'ancien des logements.

4. QUALITES ARCHITECTURALES

Insertion du bâti

- 4.1 Prendre en compte les bâtiments alentour et travailler sur le paysage urbain en veillant au rapport entre le bâtiment et l'espace public.
- 4.2 Minimiser l'impact du bâtiment sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons,...). A partir de R+2, une étude d'ensoleillement est exigée.
- 4.3 Ne pas occasionner de murs pignons trop importants, et porter une attention particulière à leur traitement.

Les façades

- 4.4 Proposer un travail qualitatif sur les occultations (persiennes, volets, stores,...), les gardes corps et les parevues et les représenter fidèlement sur les plans.
- 4.5 Les façades arrières d'un bâtiment, doivent être traitées avec la même attention et la même qualité, notamment environnementale, que la façade sur rue.
- 4.6 Apporter un soin particulier au choix des clôtures afin qu'elles soient en cohérence avec l'esthétique de la rue et de la construction.

Innovation architecturale

- 4.7 Privilégier les matériaux issus de l'économie circulaire (réemployés, réutilisés ou recyclés), biosourcés et géosourcés contribuant à limiter l'impact carbone des bâtiments. Se conformer a minima à la Réglementation Environnementale 2020.
- 4.8 Privilégier les matériaux robustes, durables et nécessitant peu d'entretien dans le temps.
- 4.9 Limiter l'utilisation du PVC.
- 4.10 Pour toute rénovation, établir un diagnostic déchets afin d'identifier les matériaux valorisables (viser la valorisation d'au moins 70% déchets du BTP tel qu'imposé par la loi transition écologique).
- 4.11 Encourager la pose de plaques d'immeubles nommant les architectes, les maîtres d'œuvre et l'année de construction de l'opération.

Procédure

- 4.12 Favoriser le suivi intégral du chantier jusqu'à sa livraison par la même maîtrise d'œuvre qui a dessiné le projet.
- 4.13 Associer les entreprises le plus en amont possible.

Préserver le patrimoine, les traces et la mémoire du lieu

- 4.14 Conserver quand cela est possible une trace du passé du lieu.
- 4.15 Composer avec les éléments patrimoniaux de Villejuif en les conservant, les transformant ou en y faisant référence.

- 4.16** Réutiliser autant que possible sur site les matériaux issus des démolitions.

Fonctionnalité

- 4.17** La conception des plans devra généraliser autant que possible les logements traversants (ou la double-orientation), en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La mono-orientation des logements sera à éviter dans la mesure du possible et en particulier la mono-orientation Nord.
- 4.18** Faciliter l'accès aux locaux vélos, déchets, poussettes, espaces de compostage, etc. On privilégiera leur localisation en rez-de-chaussée et leur accessibilité pour tous.
- 4.19** La gestion quotidienne du bâtiment doit être anticipée dès sa construction (ex. pour les systèmes innovants proposer des formations régulières ou un guide utilisateur au sein du règlement de copropriété).
- 4.20** Pour toute rénovation, établir un diagnostic déchets afin d'identifier les matériaux valorisables (viser la valorisation d'au moins 70% déchets du BTP tel qu'imposé par la loi transition écologique).
- 4.21** Prévoir un espace de jardin partagé en pied d'immeuble ou en cœur d'îlot.
- 4.22** Chaque logement doit pouvoir disposer d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale d'1.50m (hormis pour les RDC).

5. QUALITES ENVIRONNEMENTALES

Favoriser la biodiversité

- 5.1** Les espaces libres au sol devront être végétalisés. Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et les lier autant que possible à l'échelle de l'îlot.
- 5.2** Choisir de préférence des espèces régionales (minimum 50%), non allergènes, peu consommatrices d'eau et pérennes. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.
- 5.3** Des compétences en paysage ainsi que la présence d'un écologue, seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- 5.4** Exploiter les toitures terrasses (agriculture urbaine) et/ou les végétaliser quand cela est possible. Détailler le modèle de gestion et d'entretien des toitures.
- 5.5** Préserver a minima 20 % des espaces libres en pleine terre et qu'elle soit exploitable par les occupants de l'opération (éventuellement par l'installation d'un jardin partagé).
- 5.6** Travailler l'épanouissement de la faune sur la parcelle, notamment par une installation réfléchie de nichoirs et par des clôtures permettant le passage des petits animaux.

Gestion de l'eau et lutte contre les îlots de chaleur urbain

- 5.7 Favoriser les noues et espaces perméables. Détailler leurs modèles de gestion.
- 5.8 Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle: Objectif zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux par l'utilisation raisonnée des toitures terrasses et des espaces verts. Penser aux subventions remises par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie pour toute surface désimperméabilisée et déconnectée au réseau.

Favoriser une implantation bioclimatique du ou des bâtiments

- 5.9 Favoriser la ventilation naturelle à l'intérieur du bâtiment.
- 5.10 Favoriser l'implantation des bâtiments pour maximiser une ventilation naturelle des espaces extérieurs.

Recyclage

- 5.11 Créer les conditions pour se conformer à la future réglementation sur le recyclage des biodéchets. Réserver pour cela des espaces pour le compostage en pied d'immeuble.

Labels

- 5.12 Les opérations devront anticiper l'application de la RE2020.
- 5.13 Relier les bâtiments au réseau public de géothermie quand cela est possible.
- 5.14 Pour toute parcelle disposant de plus 25% d'espaces de pleine terre, viser le label Biodiversity.

6. PROGRAMMATION

Favoriser la diversité des logements

- 5.15 Hors programmes spécifiques, la répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des critères suivants :

	T1	T2	T3	T4	T5+
Ventilation	33 %		33 %	33%	

- 5.16 Favoriser l'évolutivité des logements notamment par la mise en place d'espaces mutualisés (laverie, séchoir, locaux communs, terrasse commune, buanderie, bibliothèque, chambre d'hôte...). Pour ce dernier cas, une analyse fine de la fonctionnalité des usages devra être présentée.
- 5.17 Les catégories de financement des logements locatifs sociaux suivront la répartition suivante : 1/3 PLAI 1/3 PLUS 1/3 PLS (cette disposition pourra faire l'objet de dérogations en fonction des quartiers qui présentent de forts déséquilibres en matière d'habitat).

- 5.18** Les opérations, dont la surface à destination d'habitat est supérieure à 4 500 m² de SDP devront permettre la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social) dans des proportions à définir entre l'opérateur et la Ville.
- 5.19** Le choix du bailleur est arrêté par la ville pour toutes les opérations de logement social.

Maintenir/développer la mixité fonctionnelle des quartiers

- 5.20** Pour les locaux à vocation tertiaire, artisanale ou commerciale, il s'agira d'anticiper la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs en lien avec la Ville. Les prix de vente et les modes de commercialisation (et/ou de location) feront l'objet d'échanges entre le maître d'ouvrage et la Ville. Privilégier les acteurs issus de l'ESS (recycleries, supermarchés coopératifs, fablab, etc).

6. COMMERCIALISATION

Maîtriser le prix de vente des logements et des locaux d'activités

- 6.1** L'opérateur s'engage à atteindre un prix moyen TTC au mètre carré de surface utile (parkings inclus) de logements en accession correspondant aux valeurs de références indiquées sur la carte présente en annexe 1.
- 6.2** Un pré-bilan opérationnel sera remis préalablement aux services de la ville.
- 6.3** Une pré-commercialisation des logements aura lieu pendant 4 semaines, selon des modalités à déterminer entre les deux parties.

7. PARTICIPATION

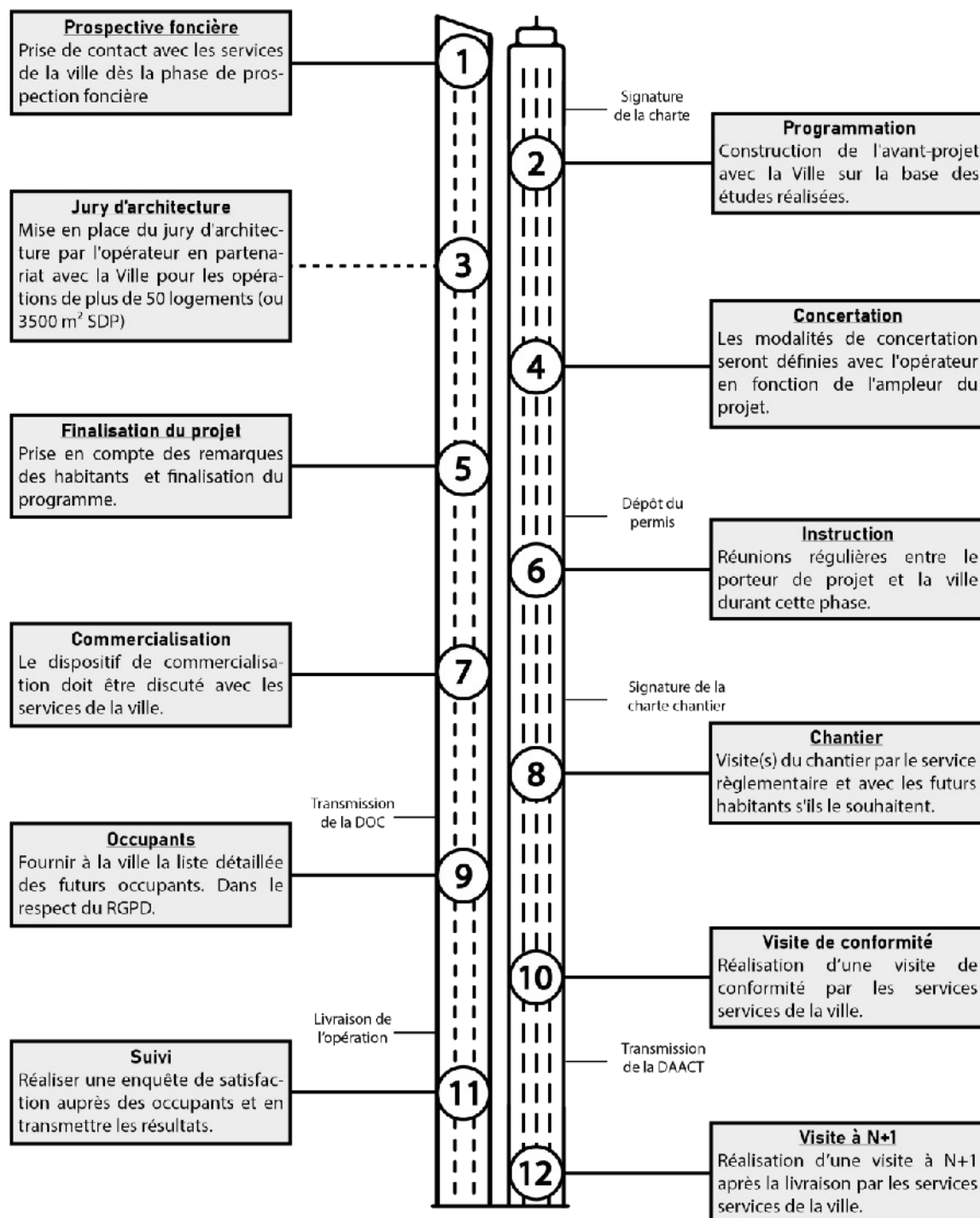
Informier le public

- 7.1** L'opérateur et la Ville définiront conjointement les modalités de participation des habitants (information, consultation, ou concertation) à mettre en œuvre dans le cadre d'une réunion organisée à l'initiative de l'opérateur.
- 7.2** Une enquête de satisfaction devra être réalisée après l'emménagement par l'opérateur. Les modalités de cette enquête seront décidées avec la ville en fonction du type d'habitations.
- 7.3** Une visite de pré-livraison sera organisée six semaines avant la livraison des logements en présence des futurs habitants. Les services de la Ville seront conviés à ce rendez-vous.
- 7.4** Les opérations de plus de 50 logements (ou 3500 m² SDP) devront faire l'objet d'une consultation d'au-moins trois maîtres d'œuvre en phase esquisse. Un jury réunissant a minima la Ville, des habitants volontaires l'opérateur désignera le lauréat.

Participer au développement culturel et artistique

- 7.5** Tout projet d'immeuble collectif devra, par son architecture ou par l'intervention d'artistes, participer au rayonnement artistique et culturel de Villejuif (1% artistique).
- 7.6** Un certain pourcentage des travaux sera dédié à l'expression artistique dont le support, la pérennité et le choix de l'artiste (plasticiens, graphistes, scénographes, photographes, comédiens, etc) se feront de façon conjointe entre les habitants et les services de la Ville.

8. PROCEDURE



9. LISTE DES DOCUMENTS A FOURNIR

En phase d'avant-projet

- Note d'intention urbaine ;
- Plan de situation ;
- Reportage photographique ;
- Plan masse ;
- Plans de niveaux ;
- Coupes significatives ;
- Vues d'insertion ;
- Un état des propriétaires sur l'ensemble des parcelles ;
- Un état de l'emprise au sol avant et après travaux ;
- Un état avant-après pour les espaces verts, le coefficient de biotope par surface (CBS) et l'espace de pleine terre ;
- Tableau indiquant le nombre de logements avant et après et nombre de logements sociaux ;
- Schémas pédagogiques ;
- Étude d'ensoleillement ;
- Diagnostics techniques (pollutions des sols, plomb, amiante, termite, risque d'inondation, etc).

En fonction du contexte

- Une étude des flux piétons (y compris des abords) ;
- Une étude des accès automobiles ;
- Une étude de marché visant à définir le programme économique (si présence d'un local commercial).

En phase de projet

- Certificat/label délivré(s) aux différentes étapes du projet ;
- Tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements ;
- Grille des prix avant le lancement de la commercialisation, bilan de commercialisation à transmettre 6 mois après le début du processus de vente (faisant apparaître le prix de vente, la provenance des acquéreurs, la CSP, la situation familiale, etc).
- DOC.

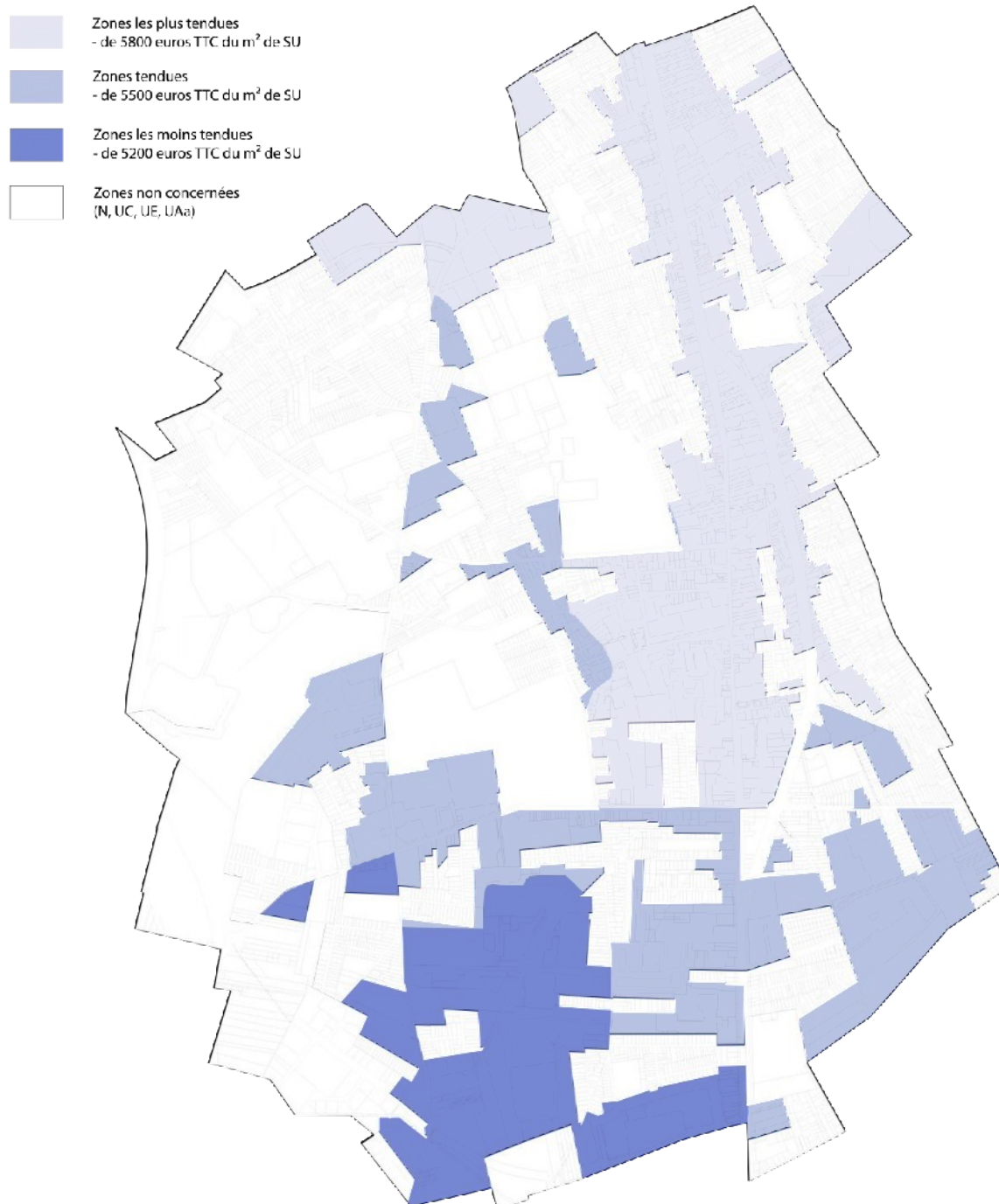
En fin de projet

- DAACT ;
- Liste actualisée des futurs occupants (dans le respect du RGPD) indiquant notamment la composition familiale et l'âge des enfants.
- Résultat de l'enquête de satisfaction.

10. ANNEXES

Annexe 1 :

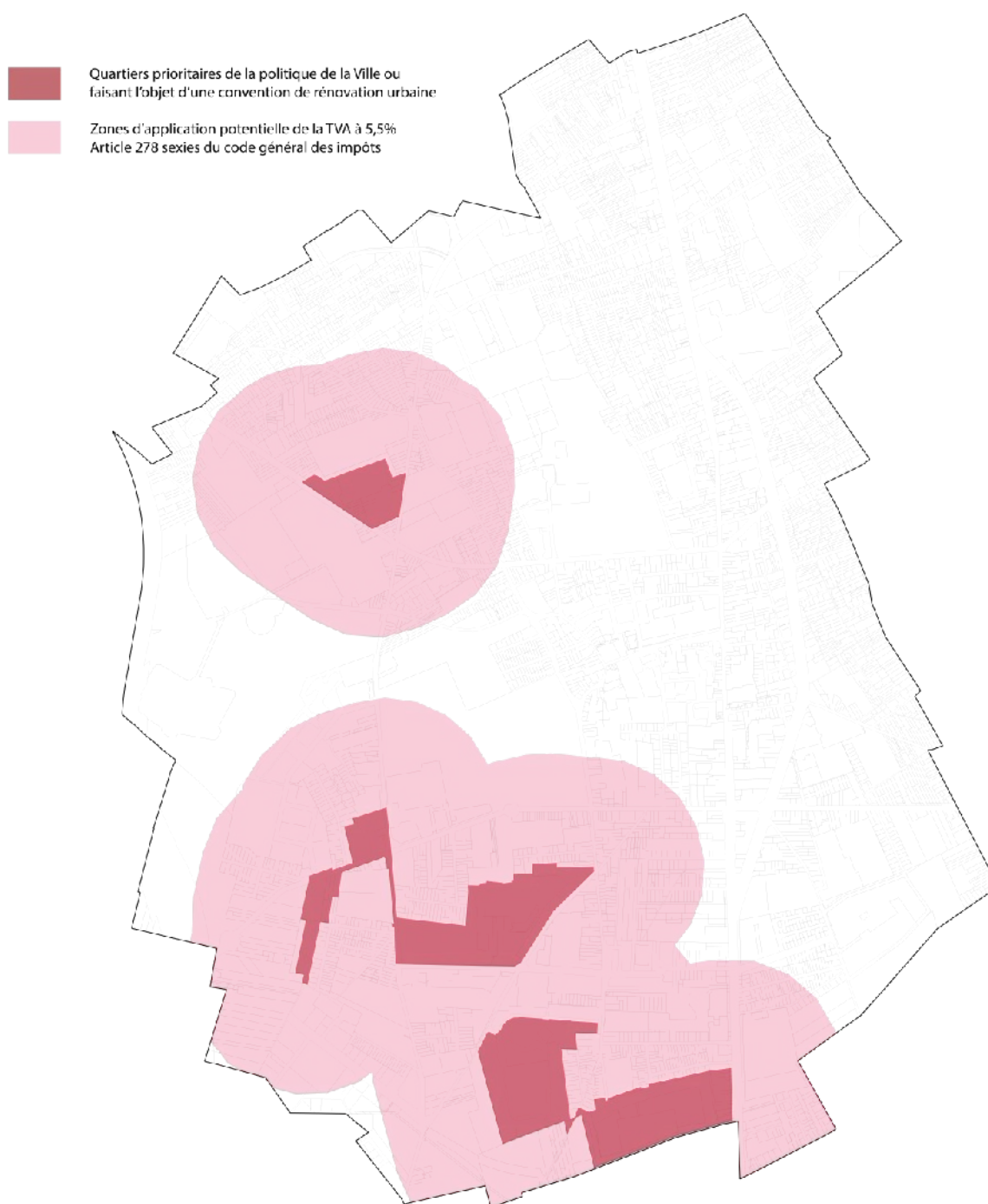
PRIX MOYENS MAXIMUMS DES LOGEMENTS EN ACCESSION CLASSIQUE (TVA 20%)



Le 02/03/2021

Annexe 2 :

ZONES ELIGIBLES A L'APPLICATION DE LA TVA A 5,5%



Le 02/03/2021

Annexe 3 : Plafonds de ressources donnant droit au dispositif de TVA réduite au 1er janvier 2021 applicables à Villejuif (source : bofip.impots.gouv.fr)

Catégorie de ménages	Paris et Com-munes limi-trophes
1 personne seule	34 641
2 personnes	51 770
3 personnes	62 232
4 personnes	74 544
5 personnes	88 245
6 personnes	99 303
Par personne supplémentaire	11 064