

## EXTRAIT DES DECISIONS DU BUREAU

Le lundi 03 février 2025 à 8h30, le Bureau du Syndicat Mixte AQUAVESC, légalement convoqué par son Président, Monsieur Erik LINQUIER, s'est réuni au 12 rue Mansart à Versailles (78000).

**OBJET : 2025/01 : Avenant n°2 à la promesse de vente – cession des parcelles du site « Butte de Picardie » – AQUAVESC/DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE**

**CA VGP :** Erik LINQUIER, Luc WATTELLE, Richard DELEPIERRE

**CA SQY :** Eva ROUSSEL, Catherine BASTONI

**EPT GPSO :** Pierre CHEVALIER

**Absents ou excusés :** Eric BERDOATI

**Secrétaire de Séance :** Richard DELEPIERRE

**Date de la convocation :** 28 janvier 2025

**Date d'affichage électronique :** 05 février 2025

**Nombre de membres :** En exercice : 7 Présents : 6 Votants : 6

*Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

- *Date de sa réception en Préfecture :*

- *Date de sa publication et/ou de sa notification*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, de l'accusé de réception en préfecture.*

Accusé de réception en préfecture  
078-257800227-20250203-DEL202501-DE  
Date de télétransmission : 05/02/2025  
Date de réception préfecture : 05/02/2025

# Décision à valeur délibérative 2025/01

## **OBJET : Avenant n°2 à la promesse de vente – cession des parcelles du site « Butte de Picardie » – AQUAVESC/DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**Vu** l'avis de la commission d'appel à projets en date du 12 avril 2023,

**Vu** l'avis du service des Domaines en date du 12 avril 2023,

**Vu** la décision à valeur délibérative n° 2023/04 du Bureau syndical du 20 avril 2023 prononçant la désaffectation et le déclassement des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 situées à Versailles,

**Vu** la décision à valeur délibérative n° 2023/05 du Bureau syndical du 20 avril 2023 prononçant la cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 situées à Versailles à la société Duval Développement Ile-de-France,

**Vu** la décision à valeur délibérative n° 2024/03 du Bureau syndical du 18 janvier 2024,

**Vu** la décision à valeur délibérative n° 2024/10 du Bureau syndical du 11 septembre 2024,

**Considérant** qu'à l'issue d'une consultation d'opérateurs organisée par AQUAVESC en 2022/2023 et par délibération du bureau syndical en date du 20 avril 2023, la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE (avec faculté de substitution au profit d'une personne morale détenue majoritairement par le groupe DUVAL et notamment toute société civile de construction vente) a été retenue en qualité de lauréate après examen de l'ensemble des propositions,

**Considérant** qu'en conséquence, une promesse de vente établie par acte notarié en date du 26 mai 2023 a été signée entre AQUAVESC (promettant vendeur) et la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE (bénéficiaire) pour la cession des parcelles cadastrées AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 situées à Versailles, cet ensemble immobilier comprenant alors cinq maisons d'habitation,

**Considérant** que dans le cadre de son projet d'édification de logements en accession et de logements sociaux, la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE a souhaité acquérir pour un montant de 6 820 000 € Hors Taxes l'ensemble immobilier (prix de base compris dans la promesse de vente),

**Considérant** que depuis la signature de la promesse, la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE a fait réaliser l'ensemble des études techniques prévues relatives aux sondages et à la réalisation de diagnostic amiante et plomb avant démolition, ces études ayant mis en évidence des surcoûts rendant le projet de construction plus onéreux,

**Considérant** qu'en conséquence, les parties se sont entendues en janvier 2024 afin de formaliser un premier avenant qui a eu notamment pour objet de modifier à la baisse le montant du prix initial (en le portant à 6 390 000 € HT) consécutive à une diminution du nombre de logements (de 38 initialement à 30 à la demande de l'association M2H2A et en accord avec la commune de Versailles), et de reporter la date de limite de dépôt par la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE du dossier de demande de permis de construire (condition suspensive) au 30 mars 2024,

**Considérant** que cependant, à la suite du dépôt de permis de construire le 05 avril 2024 par la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE, les services instructeurs de la commune ont sollicité la suppression des édifices situés à l'étage des maisons ~~enterrées entraînant une~~ diminution de la surface de plancher,

Accusé de réception en préfecture  
078-257800227-20250203-DEL202501-DE  
Date de télétransmission : 05/02/2025  
Date de réception préfecture : 05/02/2025

**Considérant** que ne pouvant satisfaire à la demande de la commune de Versailles sans remettre en cause de façon substantielle l'équilibre de son projet, la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE a souhaité procéder au retrait de la demande de permis de construire afin d'effectuer une nouvelle demande capable de sauvegarder les surfaces indispensables,

**Considérant** que de nouvelles discussions sont intervenues entre AQUAVESC et la société DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE pour revoir à la baisse la surface du projet de construction,

**Considérant** qu'à ce titre le présent avenant n°2 (qui fait suite à celui adopté en Bureau AQUAVESC du 11 septembre 2024 qui fait l'objet d'un retrait) emporte les modifications suivantes :

- La Société dénommée « DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE » se substitue dans le bénéfice de la Promesse par la société dénommée « SNC VERSAILLES DEVELOPPEMENT » ;
- La surface de plancher passe de 3.350m<sup>2</sup> au minimum à 2.746m<sup>2</sup> au minimum avec une ventilation différente (logements libres, maisons libres, maison du Fontainier, logements sociaux, local médical, nombre d'emplacements) ;
- La date maximale de dépôt du permis de construire est repoussée du 30 mars 2024 au 15 mars 2025 ;
- La durée de validité de la promesse de vente est décalée du 31 octobre 2024 au 31 décembre 2025 ;
- Le prix en raison de l'abaissement de la surface de plancher passe de 6 390 000,00€ à 5 750 000,00€ (cette valorisation ayant été confirmée par un avis du service des Domaines en date du 2 janvier 2025 joint à la présente délibération) ;
- Le montant de la caution est abaissé de 341 000€ à 287 500€ ;
- Le rappel de la condition de réalisation de logement sociaux en démembrement (issue de l'avenant n°1)
- La cession de la maison médicale.

**Considérant** qu'il est demandé aux membres du Bureau d'approuver les termes du nouvel avenant n°2 à la cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 à conclure avec la société DUVAL Développement ILE-DE-FRANCE et d'autoriser le Président, ou toute personne dûment habilitée, à le signer,

**Ayant entendu l'exposé,**

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité,**

**RETIRE** la délibération n°2024/10 du Bureau du 11 septembre 2024 relative à l'avenant n°2 à la promesse de vente.

**APPROUVE** l'avenant n° 2 annexé à la promesse de vente relative à la cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 avec la société DUVAL Développement ILE-DE-FRANCE qui a notamment pour objets de :

- Substituer la Société dénommée « DUVAL DEVELOPPEMENT ILE-DE-FRANCE » dans le bénéfice de la Promesse par la société dénommée « SNC VERSAILLES DEVELOPPEMENT » ;
- Diminuer la surface de plancher de 3.350m<sup>2</sup> au minimum à 2.746m<sup>2</sup> au minimum avec une ventilation différente (logements libres, maisons libres, maison du Fontainier, logements sociaux, local médical, nombre d'emplacements) ;
- Décaler la date maximale de dépôt du permis de construire du 30 mars 2024 au 15 mars 2025 ;
- Décaler la durée de validité de la promesse de vente du 31 octobre 2024 au 31 décembre 2025 ;

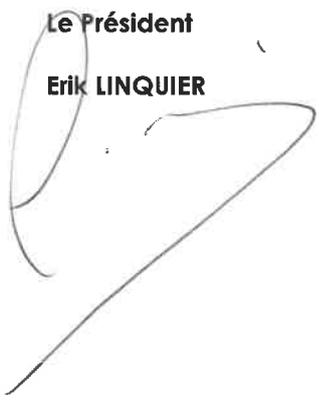
- Diminuer le prix en raison de l'abaissement de la surface de plancher qui passe de 6 390 000,00€ à 5 750 000,00€ (cette valorisation ayant été confirmée par un avis du service des Domaines en date du 2 janvier 2025 joint à la présente délibération) ;
- Abaisser le montant de la caution de 341 000€ à 287 500€ ;
- Rappeler la condition de réalisation de logement sociaux en démembrement (issue de l'avenant n°1)
- Préciser la cession de la maison médicale.

**AUTORISE** le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer l'avenant n°2 et tous les actes et documents nécessaires pour formaliser la cession à venir.

**Pour Extrait Conforme  
A Versailles, le 03 février 2025**

**Le Président**

**Erik LINQUIER**



Accusé de réception en préfecture  
078-257800227-20250203-DEL202501-DE  
Date de télétransmission : 05/02/2025  
Date de réception préfecture : 05/02/2025