

# Redynamisation et Restructuration du centre-ville

Commune de **LIMAY**

---

## Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022

Comptes arrêtés au 31/12/2022



**Yvelines**  
Le Département



## SOMMAIRE

<b>A. Éléments administratifs et teneur de l'opération</b>	<b>p 3</b>
<b>B. Note de conjoncture</b>	<b>p 4</b>
I. Réalisations intervenues et modifications au regard du bilan de 2020	p 4
II. Prévisions de réalisations au cours de l'année 2022 et suivantes	p 8
<b>C. Éléments financiers</b>	<b>p 13</b>
I. Etat des dépenses et recettes réalisées depuis le début de l'opération	
II. Bilan prévisionnel de l'opération et Trésorerie prévisionnelle	
<b>Annexes</b>	<b>p 15</b>

## A – Eléments administratifs et teneur de l'opération TCA signé en décembre 2015

<u>Opération de Redynamisation et de Restructuration du centre-ville de Limay</u>	
<b>Nature de la Convention</b>	
Collectivité contractante :	Ville de Limay
Nature de la convention :	Concession d'aménagement
Avenant n° 1 :	Avenant de transfert du 26 juillet 2016
Avenant n° 2 :	Avenant N°2 du 19 JUIN 2019
Avenant 3 :	En cours
<b>Eléments de Planning</b>	
Délai opération :	<b>10 ans</b> <b>Décembre 2025</b>
Désignation Aménageur Concessionnaire :	Décembre 2015
<b>Périmètre et surfaces du TCA de 2015</b>	
Périmètre opération :	16 268 m <sup>2</sup>
Surface des îlots cessibles :	14 730 m <sup>2</sup>
Surface des terrains à acquérir par l'aménageur :	14 730 m <sup>2</sup>
<b>Eléments du Programme du TCA AVENANT 2</b>	
Surface de plancher logements :	15 050 m <sup>2</sup> SDP
Surface de plancher activité et commerces :	1 290 m <sup>2</sup> SDP
Nombre de logements :	250 logements
Programme d'équipements publics :	Requalification des espaces publics, voies de circulation, création d'une place, installation pour le déplacement du marché alimentaire <ul style="list-style-type: none"> <li>- Place et rue du temple</li> <li>- Rue de Paris, rue du Maréchal Foch et accroche rue nationale</li> <li>- Rue du vieux pont</li> <li>- Rue des Fossés</li> </ul>
<b>Eléments du Programme du TCA AVENANT 3</b>	
Périmètre opération :	16 855 m <sup>2</sup>

Surface de plancher logements :	Entre 14 900 m <sup>2</sup> et 16 340 m <sup>2</sup>
Surface de plancher activité et commerces :	Entre 600 et 860 m <sup>2</sup>
Nombre de logements :	246
Elément planning	13 ans (allongement de 3 ans) Décembre 2028
<b>Budget prévisionnel de l'opération</b>	
Approbation du CPRO (BPO initial) :	19 JUIN 2019
Examen par l'assemblée délibérante du précédent CRACL :	AVENANT 3

## B – Note de conjoncture

### I – Réalisations intervenues et modifications au regard du bilan de 2020

#### I.1 – Volet études

##### Etudes (poste 10)

- Le poste Etudes est porté à hauteur de 430K€ HT soit 516 K€ TTC afin de tenir compte des montants des nouveaux marchés du BET VRD SETU et de l'urbaniste GRAAL, pour l'intégration du nouveau périmètre et espaces publics
- Etat du réalisé à fin 2022 : 274 233 TTC

Le Traité de Concession d'Aménagement stipule que durant la première année de la concession d'aménagement, l'aménageur devrait procéder à la réalisation des études opérationnelles et de commercialisation. Depuis le début de l'opération de nombreuses études ont été réalisées notamment des études sur la stratégie foncière, les études pour l'élaboration d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique, des prestations de géomètre, de maîtrise d'œuvre VRD, de détection des réseaux, d'urbaniste, des études sur les énergies renouvelables, des études de trafic et de stationnement, des sondages de sol, des études sur le marché immobilier, de faisabilité.



## I.2 – Volet réglementaire

En 2016, CITALLIOS a déposé une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Le 12 août 2016, la DRIEE, par arrêté, a porté obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement.

Un dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP) a été transmis pour instruction en 2021. Les personnes publiques associées ont émis leurs avis en 2022.

Un nouveau dossier de DUP sera déposé en septembre 2023, pour prendre en compte le nouveau périmètre de l'opération. L'étude d'impact a été mise également à jour en ce sens.

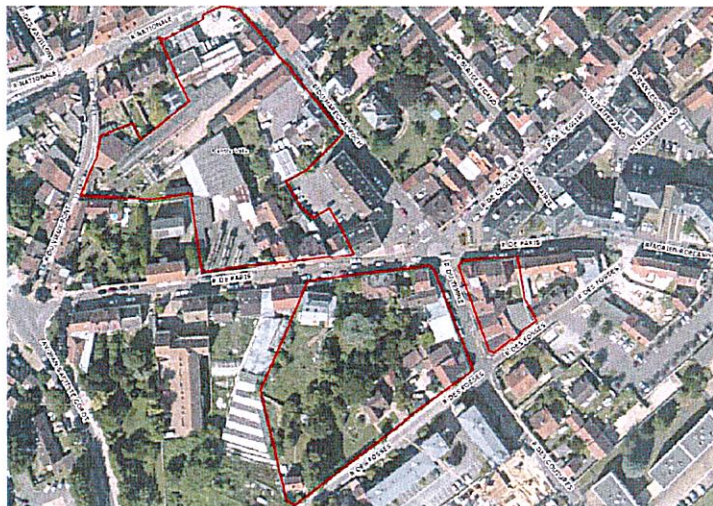
Cette étude d'impact mise à jour sera déposée en Préfecture dans le cadre de la procédure d'expropriation pour le dossier de DUP.

## I.3 – Volet foncier

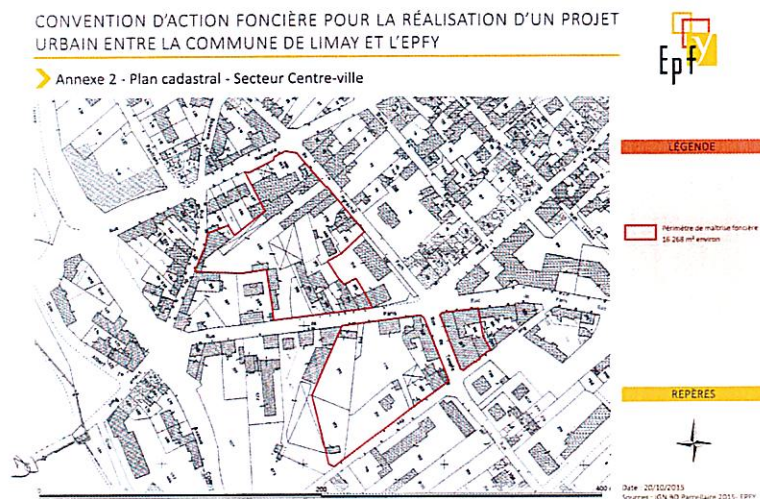
### Acquisitions (poste 20)

- Le poste foncier est augmenté pour permettre l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de l'îlot 4 à hauteur de 9 339 k€ HT soit 11 061k€ TTC
- Etat du réalisé à fin 2022 : 303k€ TTC

Le 17 novembre 2015, la Ville de LIMAY a signé une convention d'action foncière pour la réalisation de projets urbains avec l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPF).



Le 20 novembre 2017, une convention tripartite entre la Ville de Limay, l'EPF et CITALLIOS a été signée. Cette convention a pour but de déterminer les modalités d'acquisition des terrains par l'EPFIF et les modalités de revente à l'aménageur CITALLIOS.



### Modification du périmètre des acquisitions foncières

La collectivité a souhaité en 2019 puis en 2022 la modification du périmètre des acquisitions foncières conformément aux détails ci-après.

*Détails des parcelles exclues du périmètre de l'opération :*

ILOT 1 : AS 372 ; AS 775 ; AS 373 ; AS 371

ILOT 2 : AS 392 ; AS 394 ; AS 395

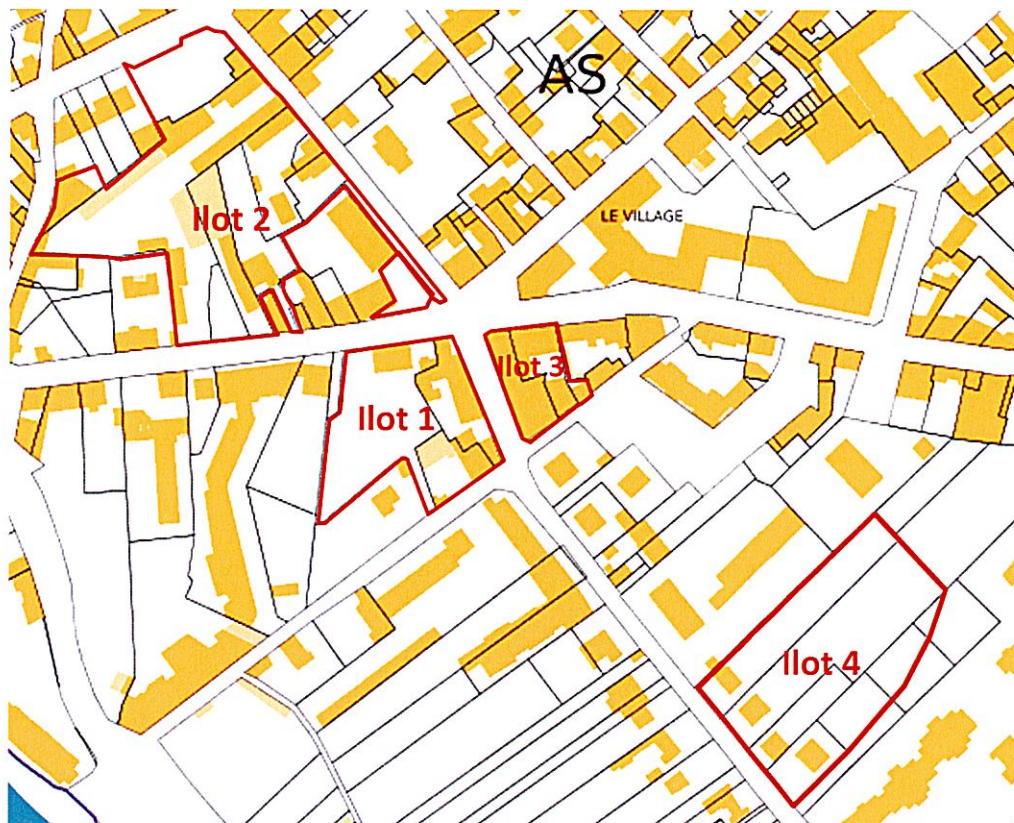
*Détails des parcelles rajoutées au périmètre de l'opération :*

ILOT 2 : AS 514 partielle

ILOT 3 : AS 365

ILOT 4 : AS 280 ; AS 282 ; AS 283 ; AS 752 ; AS 755 partielle ; AS 753 partielle ; AS 754 partielle

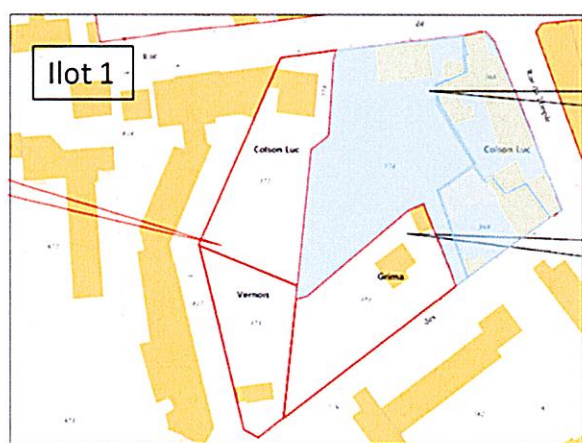




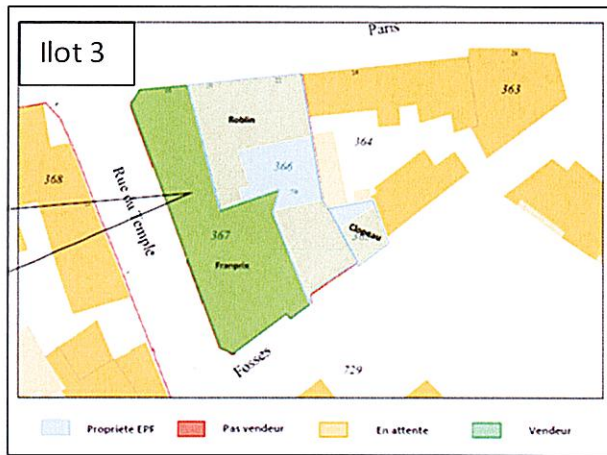
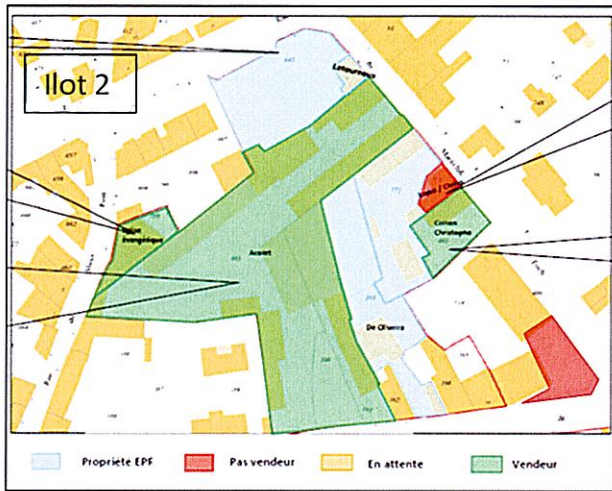
### Réalisations en 2021

Le 04 OCTOBRE 2021, CITALLIOS a acquit auprès de l'EPF la parcelle AS 774 sis 12 rue de paris de 2039m<sup>2</sup> pour un montant de 560 K€ HT. A ce titre le bilan de 2020 prévoyait une TVA à 20%. Une TVA sur marge de 7K€ a été appliquée en lieu et place . Le paiement total réalisé en trois fois.

### ETAT D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS PAR L'EPFIF



Les parcelles de l'îlot 1 apparaissant en blanc ne font plus partie du périmètre.



Les propriétaires de l’îlot 4 ne sont pas vendeurs.



## **I.4 – Volet Travaux et Honoraires**

### **Mise en état des sols dépollution (poste 30)**

- Ce poste est augmenté à 140 K€HT soit 168k€ T.T.C  
Etat du réalisé à fin 2022 : 0 k€ TTC

### **Mise en état des sols démolitions (poste 40)**

- Ce poste est ramené à 665 K€HT soit 798K€TTC.  
Etat du réalisé à fin 2022 : 0 k€ TTC

### **Travaux VRD et Honoraires (poste 40)**

- Ce poste est augmenté à 3 861 k€ HT soit 4 633 K€TTC.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 37K€ k€ TTC

### **Travaux de superstructure et Honoraires (poste 50)**

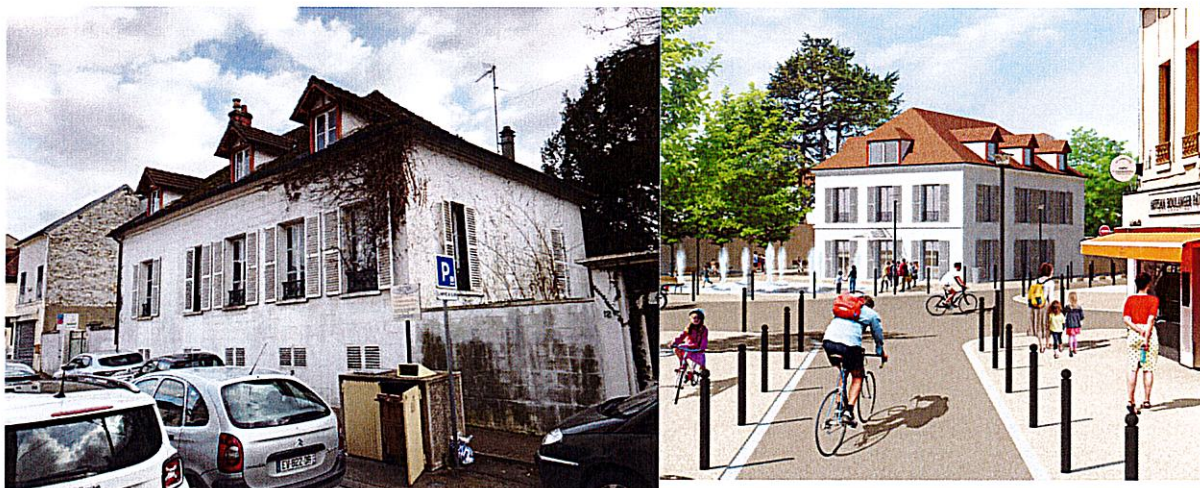
- Ce poste est conservé à 975 k€ HT soit 1 170K€ TTC.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 487 k€ TTC

Conservation et réhabilitation du bâti du 12, rue de Paris

Dans le cadre du nouveau parti d'aménagement, la ville a souhaité conserver et réhabiliter le bâti du 12, rue de paris. Les travaux ont débuté fin 2021. La livraison sera réalisée début 2024.

Les délais sont prolongés d'un an (arrêt du chantier) :

- défaillance du MOE (son contrat a été résilié, un nouveau MOE est nommé)
- Liquidation de l'entreprise principale
- Désinfestation de la mérule
- Relance des marchés et reprise des travaux en 2023



## I.5 – Aléas

### Impôts et Taxes (poste 70)

- Ce poste est conservé à 27 k€ net.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 2 k€ net

### Frais divers Assurances (poste 80)

- Ce poste est conservé à 13 k€ net.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 0 k€ net

### Frais divers Communication (poste A0)

- Ce poste est conservé à 82 k€ HT soit 98K€TTC.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 22 k€ TTC

### Frais divers et Aléas (poste A0)

- Ce poste est conservé à 53 k€ HT soit 64 K€TTC.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 33 k€ TTC

### Frais financiers (poste B0)

- Ce poste est conservé à 186 k€ net.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 15 k€ net

## Garantie Financière de Fin d'Achèvement (poste B0)

- Ce poste de 53k€ net est supprimé.

## **I.6 – Honoraires de l'aménageur**

La rémunération est calculée conformément aux dispositions contractuelles modifiées par l'avenant N°3.

Celle-ci comprend une part variable représentant 8% du montant des travaux et des études relatifs à la réhabilitation du 12 rue de Paris.

Du fait des découvertes archéologiques récentes, engendrant également une modification du périmètre, des modifications substantielles vont impacter le parti d'aménagement initialement retenu qui devra être réétudié. De ce fait la durée de la concession doit être prolongée de 3 ans (+190k€).

La part forfaitaire est augmentée pour répondre à cet allongement du calendrier de l'opérations.

## **I.7 – Volet commercialisation**

### Ventes de charges foncières (poste 10)

- Ce poste est porté à hauteur de à 5 344 k€ HT soit à 6 413K€ TTC
- Etat du réalisé à fin 2022 : 0 k€ TTC

CHARGES FONCIERES  
PREVISIONNELLES HT 2023

Ilots 1/2/3 et 4	SDP	€/m <sup>2</sup> HT	Total HT
Libre	13 700,00	327	4 479 K€
Social	2 636	280	738 k€
Commerces	840	150	126 k€
			5 343k€

## **I.8 – Volet participations institutionnelles**

### Subventions (poste 30)

- Ce poste est conservé à hauteur de à 4 000 k€ net (PRIOR)
- Etat du réalisé 2021 : 567 k€ net



Sur 2021 : Il a été versé 567K€ par le Conseil Départemental des Yvelines

Le Traité de concession d'aménagement stipule que durant la première année de la concession d'aménagement, l'aménageur devra procéder à la recherche et à la mobilisation de financements et subventions.



Le 5 avril 2018, la Ville de LIMAY et CITALLIOS ont signé une convention PRIOR (Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle) avec le Conseil Départemental des Yvelines pour un montant de participation prévisionnelle de 4 000 k€ permettant ainsi de sécuriser l'opération soit une augmentation de 2 000k€ au regard du bilan initial.



Par ailleurs, en septembre 2018, la Ville de LIMAY a été signée avec l'Etat une convention « Action Cœur de Ville ». Dans le cadre de ce dispositif, des subventions complémentaires seront sollicitées auprès des partenaires institutionnels.

DSIL (Dotation de Soutien pour l'Investissement public Local)

La Ville de Limay a sollicité le fond de soutien pour l'investissement public local en faveur des projets portés par les communes sur une subvention de 318 146€ de l'Etat.

### **Participations (poste 40)**

- Ce poste est augmenté à hauteur de à 7 330 300 € HT.
- Etat du réalisé à fin 2022 : 667 k€ net

La TVA correspondante à ce poste pourra être récupérée par la Ville via le FCTVA.

Le poste est ainsi décomposé en :

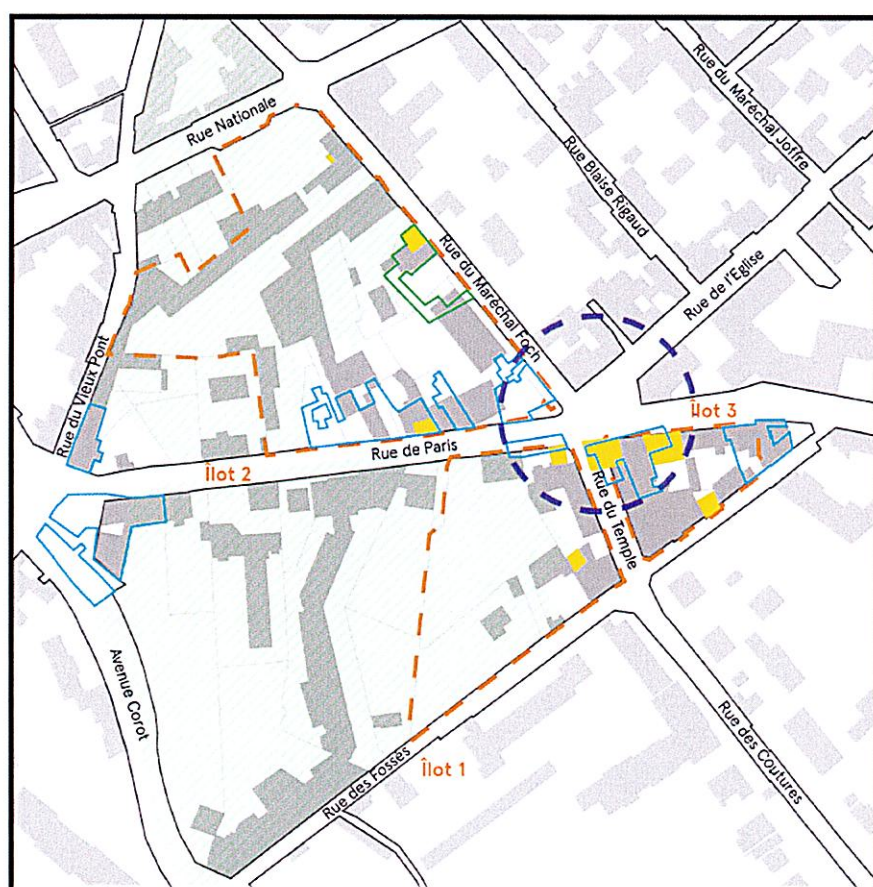
- 2 734 000€ HT soit 3 280 000€ TTC au titre des équipements publics remis à la Ville
- 1 053 000€ HT soit 1 264 000€ TTC au titre de la réalisation du 12 rue de Paris
- 2 800 000€ HT soit 3 360 000€ TTC au titre des équipements publics remis à la Communauté urbaine ou à la Ville le cas échéant
- 743 300€ net au titre de sa participation à l'équilibre de l'opération



## II - Prévisions de réalisation au cours des années 2023 et suivantes

### II.1 – Volet études

Dans le cadre de l'instruction du dossier de DUP déposé en 2021, l'UDAP a demandé la réalisation d'une étude patrimoniale du bâti. Cette étude menée par l'agence Soja Architecture a confirmé la présence de caves médiévales ainsi que d'éléments architecturaux en superstructure de la même époque.



Plan cadastral

ECHELLE 1.2000

0 20 100 m



- Anciennes emprises agricoles
- Ancien corps de ferme
- Bâti en lien avec la route royale de Rouen à Paris
- Emplacement approximatif de l'ancien Temple protestant
- Présence de cave voûtée

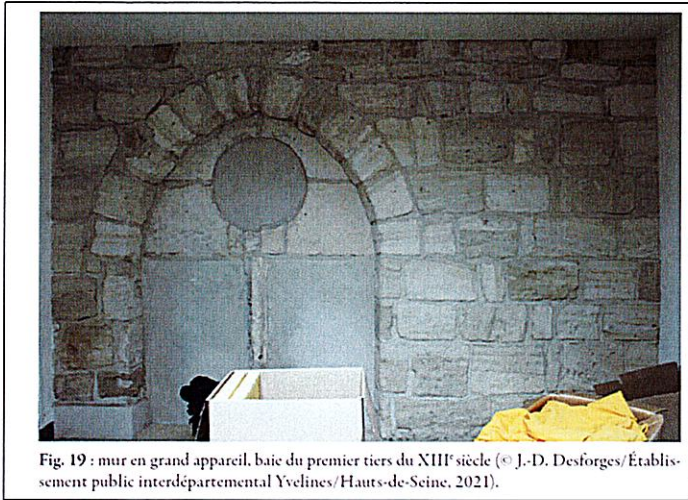
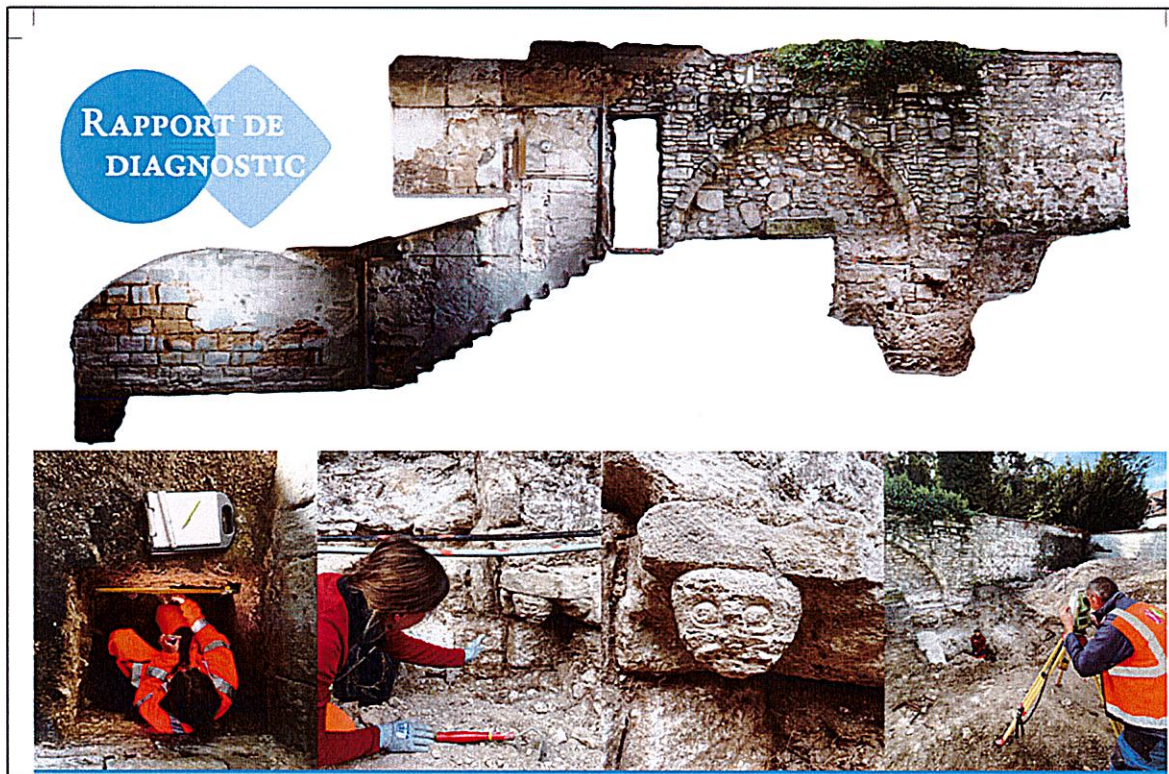


Fig. 19 : mur en grand appareil, baie du premier tiers du XIII<sup>e</sup> siècle (© J.-D. Desforges/Établissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine, 2021).

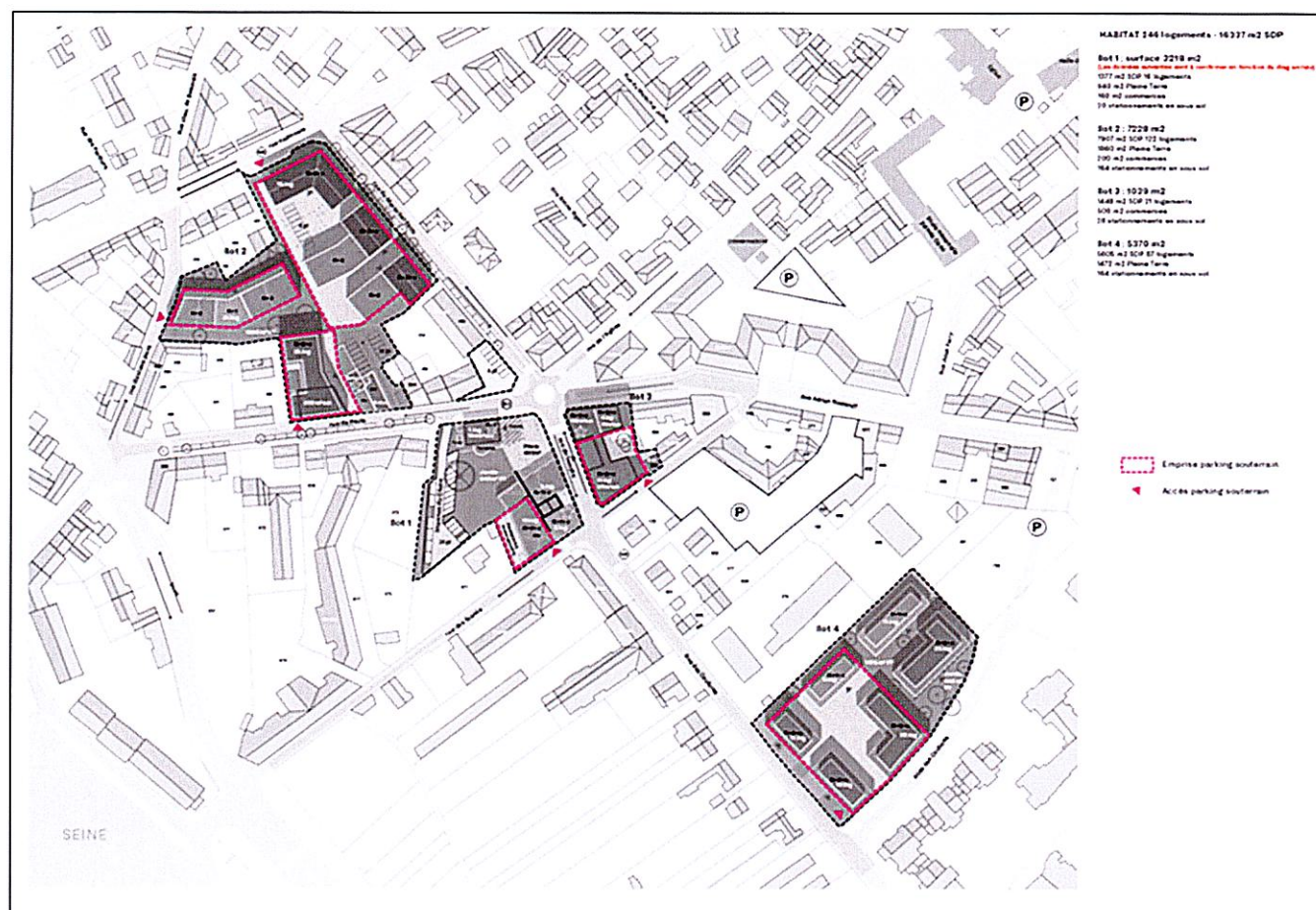
La DRAC a prescrit en 2022, la réalisation d'un diagnostic archéologique sur les parcelles de l'ilot 1 (AS 368/369). Ce dernier a été réalisé en octobre 2022. La présence de vestiges médiévaux entrainera la réalisation de fouilles archéologiques en 2023.



Un diagnostic archéologique a également été prescrit sur la parcelle AS 774 (12 rue de Paris). Il sera réalisé en juin 2023.



L'Agence GRAAL et la société SETU poursuivent les études d'aménagement des espaces publics.



## II.2 – Volet réglementaire

Le PLUI a été élaboré par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le centre-ville a été réalisée pour permettre la réalisation du projet. L'approbation du PLUI a eu lieu le 16 janvier 2020.

## II.3 – Volet Travaux

Le permis de construire pour la réhabilitation du 12 rue de paris a été délivré.

Les travaux sont en cours pour une livraison début 2024. Une première pierre a été réalisée fin 2021.

## **II.4 – Volet foncier**

Les acquisitions à l'amiable seront poursuivies par l'EPFIF. Au vu de l'état d'avancement des négociations foncières les emprises foncières seront acquises auprès de l'EPFIF prévisionnellement 2023 et les années suivantes.

L'acquisition du 12 rue de paris a été réalisée en 2021 auprès de l'EPFIF.

Un avenant à la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF et la Ville ; ainsi qu'un avenant au protocole d'accord tripartite (EPFIF/Ville/CITALLIOS) devront être signés pour intégrer la modification du périmètre, notamment la création de l'îlot 4.

## **II.5 – Volet commercialisation**

Une consultation d'opérateur a été lancée sur les lots 1 et 3. Dans le contexte de crise sanitaire de 2020, la finalisation de cette consultation a été suspendue. Par ailleurs, les découvertes archéologiques amènent à requestionner le parti d'aménagement retenu.

Une nouvelle consultation sera relancée, quand la DUP sera accordée et que les différents sujets d'archéologie seront traités.

## **II.6 – Volet participations institutionnelles**

Un acompte sur la participation PRIOR a été sollicité du Département des Yvelines pour l'acquisition de la parcelle du 12 rue de Paris et en 2022 et 2023 pour les travaux. La signature d'un avenant de prolongation au traité de concession d'aménagement sera nécessaire en 2023.



## C - Eléments financiers

### I. Etat des dépenses et recettes depuis le début de l'opération

#### DEPENSES :

- Les dépenses totales constatées à fin 2022 s'élèvent à 1 570 k€ HT

#### RECETTES :

- Les recettes totales constatées à fin 2022 s'élèvent à 1 234 k€ HT

### II. Bilan prévisionnel de l'opération et trésorerie prévisionnelle

Le bilan prévisionnel au 31/12/22 fait apparaître :

#### DEPENSES :

- Un montant prévisionnel de dépenses estimé à : 16 674k€ HT

#### RECETTES :

- Un montant prévisionnel de recettes estimé à : 16 674 k€ HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA		TTC		Echéancier prévisionnel régié TTC : 5105-CENTRE VILLE-LIMAY-13-DO-PARU 030823									
	Budget CRFA 2020	Ecart H.T.	HT	TVA	Budget actualisé	TTC	A fin 2022	Fin 07/23	13-2023	14-2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028
10 Etudes	-262 000	-168 000,00	-410 000	-85 608	-515 648	-515 648	-274 233	-49 903	-49 903	-290 000	-49 903	-121 539	69 974			1
20 Acquisitions	-7 262 912	-2 076 394,00	-9 339 306	-1 722 358	-11 061 664	-11 061 664	-303 428		38 303	-290 000	-241 697	-137 099	-198 086	-7 121 268	-3 060 086	
30 Mise en Etat des Sub. Dépollution	-100 000	-40 000,00	-140 000	-28 000	-168 000	-168 000				-42 000	-42 000	-84 000	-42 000			
40 Mise en Etat des Sub. Démolitions	-765 000	100 000,00	-665 000	-133 000	-798 000	-798 000				-119 700	-119 700	-279 300	-399 000			
40-Travaux VRD	-2 910 540	-950 640,00	-3 861 180	-772 236	-4 633 416	-4 633 416	-36 248	-4 243	-4 243	-66 628	-4 243	-2 087 530	-825 379	-1 671 984	-3 876	-1 156
50-Travaux Superstructure	-975 000		-975 000	-195 000	-1 170 000	-1 170 000	-486 812	-77 804	-24 004	60 333	-41 475	-641 713				
55 Aléas et Révisions							-2 684					-17 568	-6 758			
70-impôts et Taxes	-27 000		-27 000		-27 000	-27 000						-12 834				
80 Frais Divers Assurances	-13 124		-13 124		-13 124	-13 124		-290		-17 062	-290	-31 790	-27 001			
A0-Frais Divers Communication	-82 000		-82 000	-16 189	-98 189	-98 189	-22 336						-30 449			
A0-Frais Divers-Aléas	-53 290		-53 290	-10 340	-63 540	-63 540	-32 878	-213								
B0-Frais Financiers	-186 000		-186 000		-186 000	-186 000	-15 446	-1 811		-66 628	-68 439	-50 417	-20 456		-18 593	-12 449
TVA				576 571	576 571	576 571	54 627	12 532	-2 383	-62 389	-52 240	234 410	-74 594	782 018	-264 271	-103 470
CO-Rémunération Société	-712 224	-190 266,00	-902 490		-902 490	-902 490	-451 043	-62 464	-5 283	-116 818	-184 565	-38 418	-37 796	-63 739	-63 739	-62 790
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 349 000</b>	<b>-3 325 300,00</b>	<b>-16 674 300</b>	<b>-2 386 200</b>	<b>-19 060 500</b>	<b>-19 060 500</b>	<b>-1 570 481</b>	<b>-184 196</b>	<b>6 633</b>	<b>-644 264</b>	<b>-821 827</b>	<b>-3 268 388</b>	<b>-1 731 403</b>	<b>-8 074 973</b>	<b>-3 410 565</b>	<b>-182 864</b>
10-Ventes Charges Financières	3 213 000		5 344 000	1 068 800	6 412 800	6 412 800				7 560	7 560	633 780	633 780	2 504 640	3 206 800	
30-Subventions	4 000 000		4 000 000		4 000 000	4 000 000	567 000		105 639	158 445	264 075	633 780	633 780	633 780	633 780	633 805
40-Participations	6 136 000		7 330 300	1 317 400	8 647 700	8 647 700	667 000		802 693	802 693	802 693	1 976 838	1 345 038	1 596 830	1 596 830	662 471
60-Produits Financiers																
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 349 000</b>	<b>3 325 300</b>	<b>16 674 300</b>	<b>2 386 200</b>	<b>19 060 500</b>	<b>19 060 500</b>	<b>1 234 000</b>		<b>105 639</b>		<b>1 074 328</b>	<b>2 610 618</b>	<b>2 673 018</b>	<b>4 735 250</b>	<b>5 437 010</b>	<b>1 296 276</b>
									<b>968 698</b>							

## Planning prévisionnel

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Désignation concessionnaire		●												
Etudes pré opérationnelles		■												
Procédures réglementaires		■												
Foncier														
Réhabilitation du 12 rue de Paris														
Construction Opération immobilière Lot 1														
Construction Opération immobilière Lot 3														
Construction Opération immobilière Lot 2														
Construction Opération immobilière Lot 4														
Clôture de l'opération														

La découverte de vestiges archéologiques, ont engendré un complément d'études en 2022 et au remodelage du périmètre de l'opération. Un nouveau dossier de DUP doit être redéposé en 2023.

Les travaux du 12 rue de Paris vont subir un décalage d'un an dû aux aléas suivants :

- défaillance du MOE (son contrat a été résilié, un nouveau MOE est nommé)
- Liquidation de l'entreprise principale
- Désinfection de la mérule
- Relance des marchés et reprise des travaux en 2023

Ce décalage nécessite une prolongation de 3 ans de la concession.



**DELIBERATION N° 57 /2023**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE du 25 septembre 2023**

**Sous la présidence de Monsieur Djamel NEDJAR, Le Maire**

**Présents** : M. NEDJAR, Mme MACKOWIACK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, Mme EL MANANI, M. DADDA, Mme EL HAJOUÏ, M. MENIRI, Mme TIZNITI, M. POËSSEL, M. RUBANY, M. NITOU SAMBA, Mme BOULET, M. OLIVIER, Mme CETINKAYA, Mme NAZEF, M. BUISINE, Mme UMAKANTHAN, M. BIRACH, M. MILLET, M. MAISONNEUVE, M. DUPRAT, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. PEULVAST

**Excusés et ont donné procuration** : Mme BOCK à Mme MACKOWIAK, M. PROD'HOMME à Mme CETINKAYA, Mme DIALLO à M. OLIVIER, Mme DUMOULIN à M. MAISONNEUVE, M. SAHED à M. MAILLARD

**Secrétaire de séance** : Mme NAZEF

**Objet** : **Traité de concession d'aménagement « Opération d'Aménagement et de redynamisation du centre-ville » - Compte Rendu Annuel arrêté au 31 décembre 2022**

Madame MACKOWIAK expose,

Par délibération n°142/2015 en date du 17 décembre 2015, le Conseil municipal a désigné la SEM Yvelines Aménagement comme aménageur de l'opération de redynamisation du centre-ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 10 ans.

Au cours de l'année 2016, Yvelines Aménagement est devenue CITALLIOS. Un avenant n°1 a acté le transfert du Traité de Concession d'Aménagement (TCA) au bénéfice de la SAEM CITALLIOS (délibération du Conseil municipal du 29 juin 2016).

Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2017 le Conseil municipal a approuvé la poursuite de l'exécution de la concession d'aménagement.

Les études urbaines réalisées, et les nombreux échanges qui ont nourri la réflexion sur la définition de ce projet, ont fait apparaître la nécessité de modifier le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel du projet. L'ensemble de ces éléments a été intégré au TCA par la signature d'un avenant n°2, en 2019 (délibération du Conseil municipal du 25 juin 2019).

Lors de la demande de dépôt de la Déclaration d'Utilité Publique en 2021, l'architecte des Bâtiments de France a formulé des remarques et a sollicité la conduite d'une étude patrimoniale. Parallèlement, un diagnostic archéologique a été conduit dans le cadre d'une demande de permis de démolir. Les découvertes issues de ce diagnostic, ainsi que les conclusions de l'étude patrimoniale ont conduit à réinterroger le projet d'aménagement (modification du périmètre, de la durée, du programme des équipements publics, du programme des constructions, du bilan prévisionnel, du plan de trésorerie et de la rémunération de l'aménageur).



L'ensemble de ces éléments a été intégré au TCA par la signature d'un avenant n°3, en 2023 (délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2023).

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, il est nécessaire d'appréhender l'exécution et les éventuelles évolutions apportées au bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement mené dans le cadre d'une concession.

C'est dans ce cadre que CITALLIOS a fourni le Compte Rendu Annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2022 (cf. pièce jointe).

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants ;

**VU** la délibération du 24 juin 2015 relative à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville ;

**VU** la délibération du 17 décembre 2015 attribuant la concession d'aménagement à Yvelines Aménagement en vue de l'opération de redynamisation du centre-ville ;

**VU** la délibération du 29 juin 2016 approuvant la signature de l'avenant n° 1 au Traité de Concession d'Aménagement et le transfert de la concession d'aménagement à CITALLIOS ;

**VU** la délibération du 1<sup>er</sup> février 2017 approuvant la poursuite de l'exécution de la concession d'aménagement conformément au traité signé le 22 décembre 2015 ;

**VU** la délibération du 25 juin 2019 approuvant la signature de l'avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;

**VU** la délibération du 27 septembre 2023 approuvant la signature de l'avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement ;

**VU** le traité de concession d'aménagement signé le 22 décembre 2015 et ses avenants n°1, n°2 et n°3 ;

**VU** le Compte Rendu Annuel arrêté au 31 décembre 2022, joint à la présente délibération ;

**CONSIDERANT** la nécessité d'approuver le Compte Rendu Annuel arrêté au 31 décembre 2022, transmis par CITALLIOS ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu l'exposé de Mme MACKOWIAK,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE par 29 voix pour, 4 abstentions** (M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. SAHED, M. PEULVAST)

**Article 1 : APPROUVE** le Compte Rendu Annuel arrêté au 31 décembre 2022, joint à la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.



Le Maire,

D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Traité de concession d'aménagement &quot;opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville&quot; -  
Compte rendu annuel arrêté au 31/12/2022

---

Date de transmission de l'acte : 06/10/2023

Date de réception de l'accusé de  
réception : 06/10/2023

---

Numéro de l'acte : delib-57-2023 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20231006-delib-57-2023-DE

---

Date de décision : 06/10/2023

Acte transmis par : Corinne STIGER

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique  
1.4. Autres types de contrats



**DELIBERATION N° 58 /2023**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE du 25 septembre 2023**

**Sous la présidence de M. NEDJAR, Maire**

**Présents** : M. NEDJAR, Mme MACKOWIACK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, Mme EL MANANI, M. DADDA, Mme EL HAJOUÏ, M. MENIRI, Mme TIZNITI, M. POËSSEL, M. RUBANY, M. NITOU SAMBA, Mme BOULET, M. OLIVIER, Mme CETINKAYA, Mme NAZEF, M. BUISINE, Mme UMAKANTHAN, M. BIRACH, M. MILLET, M. MAISONNEUVE, M. DUPRAT, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. PEULVAST

**Excusés et ont donné procuration** : Mme BOCK à Mme MACKOWIAK, M. PROD'HOMME à Mme CETINKAYA, Mme DIALLO à M. OLIVIER, Mme DUMOULIN à M. MAISONNEUVE, M. SAHED à M. MAILLARD

**Secrétaire de séance** : Mme NAZEF

**Objet** : **Projet de redynamisation du centre-ville - Lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de cessibilité**

Madame MACKOWIAK expose que :

**Vu** le Code Général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants ;

**Vu** le Code de l'Expropriation ;

**Vu** le Code de l'Environnement ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire n° CC-2020-01-16-01 du 16 janvier 2020 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 24 juin 2015, approuvant le principe du recours à la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville et le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire conformément aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 attribuant la concession d'aménagement à la société Yvelines Aménagement et approuvant le Traité de Concession d'Aménagement signé le 22 décembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2016 approuvant la signature de l'avenant n° 1 au Traité de Concession d'Aménagement et le transfert de la concession d'aménagement à la SAEM CITALLIOS ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2017 approuvant la poursuite de l'exécution de la concession d'aménagement conformément au traité signé le 22 décembre 2015 ;

**Vu** le Traité de Concession d'Aménagement signé le 22 décembre 2015 et ses annexes ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 25 juin 2019 approuvant la signature de l'avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement qui intègre la modification du périmètre du traité de concession, du programme des constructions, du

programme des équipements publics, des modalités d'imputations des charges de l'aménageur et qui actualise le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2023 approuvant la signature de l'avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement qui intègre la modification du périmètre de la concession, la durée du traité de concession, le programme des constructions, le programme des équipements publics ainsi que l'actualisation du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie ;

**Vu** la délibération Conseil municipal du 19 mai 2016 approuvant le protocole tripartite n°1 entre la Ville, CITALLIOS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

**Vu** la délibération Conseil municipal du 15 décembre 2017 approuvant le protocole tripartite n°2 entre la Ville, CITALLIOS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2017 définissant les projets d'aménagement d'intérêt communautaire ;

**Vu** la décision n° DRIEE-SDDTE-2016-121 par laquelle l'autorité environnementale soumet le projet à la réalisation d'une étude d'impact ;

**Vu** la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville, signée le 06 octobre 2018, avec l'Etat et l'ensemble des partenaires institutionnels ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 10 février 2021 approuvant la « convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise » qui intègre la convention cadre Action Cœur de Ville de Limay ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire CC-2021-02-11-03 du 11 février 2021 approuvant la « convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Limay - Opération de revitalisation du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise » qui intègre la convention cadre Action Cœur de Ville de Limay ;

**Vu** la concertation réalisée ;

**Vu** le dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité, comportant notamment une notice explicative, un plan parcellaire de l'opération et un état parcellaire, joint à la présente délibération ;

**Vu** le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement, comportant notamment un plan de situation, les conditions d'insertion de l'enquête dans la procédure administrative, une notice explicative, un plan périmétrique de déclaration d'utilité publique, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, une estimation sommaire des dépenses, une étude d'impact et son résumé non technique, joint à la présente délibération ;

**Considérant** que l'opération est un projet d'aménagement global, dont les objectifs répondent à plusieurs considérations d'intérêt général, notamment :

Pérenniser et développer des commerces de proximité de qualité. Stopper le déclin des commerces de proximité du centre-ville et le redynamiser grâce à l'amélioration de l'offre commerciale ainsi que le renforcement de la mixité fonctionnelle avec le développement d'une offre de commerce qui seront implantés afin de créer un nouveau parcours marchand.

Développer l'offre résidentielle et le renforcement de la mixité sociale grâce à la réalisation de logements sociaux (20% du programme) et à la diversification de l'offre de logement. La libération des parcelles occupées actuellement par les

activités industrielles et commerciales va permettre de renouveler l'offre de logements. Le programme des constructions a été défini de manière à proposer une offre de logements diversifiée et répondant aux besoins des habitants. Il intègre notamment une part majoritaire de logements libres, visant à diversifier l'offre communale qui est déjà composée d'une part importante de logements sociaux (39,05% au 01/01/2021).

Améliorer le cadre de vie grâce à la création de nouveaux espaces publics qui permettront la valorisation du patrimoine existant, et dès que cela est possible la végétalisation du centre-ville.

Renforcer la centralité et l'identité de la Place du Temple, cœur de ville historique de la commune.

Faciliter et inciter les modes doux de déplacement.

Valoriser le patrimoine de la ville et poursuivre la rénovation du patrimoine grâce à la conservation et la réhabilitation d'une maison historique de Limay afin de la transformer en espace de vie vivant et collectif dans le cadre de dynamique globale du projet.

Retrouver le rapport historique de la ville au fleuve grâce à la création de connexions vers le fleuve pour établir un cadre de vie de qualité pour les habitants de la commune.

**Considérant** qu'en application de la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2017 susmentionnée, la présente opération d'aménagement de redynamisation du centre-ville de Limay fait partie des opérations définie par la Communauté urbaine comme d'intérêt communautaire ;

**Considérant** que l'opération d'aménagement a été retenu dans le plan national Action Cœur de Ville ;

**Considérant** que l'opération d'aménagement se situe au sein du périmètre ORT de la ville de Limay conformément à la « convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de la communauté urbaine GPSEO » ;

**Considérant** le soutien apporté à l'opération d'aménagement par le Département des Yvelines à travers l'attribution d'une subvention dans le cadre du programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines « Prior'Yvelines » - Volet Développement Résidentiel ;

**Considérant** que le périmètre de l'opération d'aménagement contient les parcelles suivantes :



Adresse	Référence cadastrale
5 rue des Fosses	AS 369
1/2/4 rue du Temple	AS 368
9 rue des Fosses	AS 365
1 rue du Maréchal Foch	AS 400
14 rue de Paris	AS 774
3 rue du Maréchal Foch	AS 401
5 rue du Maréchal Foch	AS 773
5 rue du Maréchal Foch	AS 772
13 rue de Paris	AS 941
9 rue de Paris	AS 391
5 rue de Paris	AS 390
7 rue du Maréchal Foch	AS 403
Rue du Vieux Pont	AS 789
22 rue Nationale	AS 645
7 bis rue du Maréchal Foch	AS 644
18 rue de Paris	AS 367
20 rue de Paris	AS 366
13 rue des Coutures	AS 280
17 rue des Coutures	AS 752
15 rue des Coutures	AS 282
15 et 15 bis rue des Coutures	AS 283
1 rue du Maréchal Foch	AS 514 partielle
13 rue de Paris	AS 942
17 rue des Coutures	AS 755 partielle
17 rue des Coutures	AS 753 partielle
17 rue des Coutures	AS 754 partielle

**Considérant** que le périmètre de l'opération d'aménagement nécessite la cessibilité des parcelles suivantes : AS 400, AS 401, AS 773, AS 391, AS 390, AS 403, AS 789, AS 367, AS 514 partielle, AS 280, AS 282, AS 283 et AS 752 ;

**Considérant** que la maîtrise foncière est essentielle afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;

**Considérant** la nécessité d'éteindre les baux commerciaux et de procéder aux transferts et évictions permettant de libérer le foncier pour réaliser l'opération d'aménagement ;

**Considérant** que l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'un arrêté de cessibilité est indispensable pour permettre de mettre fin, à tous les baux commerciaux et ce avec un effet immédiat, ce qui constitue le seul moyen d'obtenir, après indemnisation, la restructuration du centre-ville et de rendre cessibles les parcelles ci-dessus. En effet, en application de l'article L222-2 du Code de l'expropriation, les cessions amiables consenties après DUP éteignent par elles-mêmes, à leur date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés ;

**Considérant** que cette DUP doit être prononcée au bénéfice de la SAEM CITALLIOS, aménageur, afin de lui permettre de prendre possession de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ses missions et de le libérer en assurant le relogement ou l'éviction des diverses activités ;

**Considérant** qu'il est ainsi nécessaire que le Maire de Limay soit autorisé à demander au Préfet des Yvelines le transfert du bénéfice de la Déclaration d'Utilité Publique à la SAEM CITALLIOS, laquelle sollicitera le prononcé de l'arrêté de cessibilité à son bénéfice et conduira, le cas échéant, les procédures de fixation judiciaire devant la juridiction compétente ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu l'exposé de Madame MACKOWIAK,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE par 24 voix pour, 9 abstentions** (Mme DUMOULIN, M. MAISONNEUVE, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. DUPRAT, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. SAHED, M. PEULVAST)

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement.

**ARTICLE 2 : APPROUVE** le dossier d'enquête parcellaire.

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Maire à solliciter auprès du Préfet des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement et à la cessibilité.

**ARTICLE 4 : AUTORISE** le Maire à solliciter auprès du Préfet des Yvelines, à l'issue de l'enquête publique conjointe, et après que le Conseil municipal ait été invité à se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement.

**ARTICLE 5 : AUTORISE** le Maire à solliciter auprès du Préfet des Yvelines qu'il délivre l'arrêté de cessibilité des parcelles situées dans le périmètre du projet d'aménagement.

**ARTICLE 6 : PRECISE** que l'acte de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de la SAEM CITALLIOS, concessionnaire de l'opération d'aménagement.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.

The image shows a blue circular official stamp of the 'MAIRIE DE LIMAY' in the 'YVELINES' department. The stamp features a central emblem with a figure holding a staff and a star above. A blue ink signature, 'D. NEDJAR', is written across the stamp. To the right of the stamp, the text 'Le Maire,' is printed, and 'D. NEDJAR' is written in blue ink below it.

Le Maire,  
D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Projet de redynamisation du centre-ville - Lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité

---

Date de transmission de l'acte : 06/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 06/10/2023

---

Numéro de l'acte : delib-58--2023 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20231006-delib-58--2023-DE

---

Date de décision : 06/10/2023

Acte transmis par : Corinne STIGER

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme  
2.1. Documents d'urbanisme



ANNEXE 1

TABLEAU DES ASTREINTES FINANCIERES EN CAS D'INFRACTION AU CODE DE L'URBANISME

NATURE DE L'INFRACTION	DELAIS IMPARTI DE MISE EN DEMEURE AVANT ASTREINTE		ASTREINTE JOURNALIERE
<b>Travaux régularisables au regard du PLUi</b>			
Travaux non conforme ou absence de déclaration préalable	Mise en conformité ou dépôt d'une demande	15 jours	20 €
Travaux non conforme ou absence de permis de construire ou permis d'aménager	Mise en conformité ou dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme	1 mois	50 €
<b>Travaux réalisés sans autorisation et NON régularisables au regard du PLUi</b>			
Absence de déclaration préalable de travaux ou autorisation de travaux	Remise en état initial avant travaux	1 mois	50 €
Absence de permis de construire ou d'aménager		3 mois	100 €
Travaux de création de logements supplémentaires	Remise en état initial	5 mois	150 €
<b>Autres infractions</b>			
Obstacles au droit de visite (recherche et constatation d'infraction) ou à la visite de contrôle de conformité des constructions	Proposition d'une seconde et dernière date de visite à l'initiative du pétitionnaire		50 €
Poursuite des travaux malgré un arrêté interruptif des travaux	Sans délais		150 €

**DELIBERATION N° 59 /2023**  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE du 25 septembre 2023**

**Sous la présidence de Monsieur Djamel NEDJAR, Le Maire**

**Présents** : M. NEDJAR, Mme MACKOWIACK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, Mme EL MANANI, M. DADDA, Mme EL HAJOUI, M. MENIRI, Mme TIZNITI, M. POËSSEL, M. RUBANY, M. NITOU SAMBA, Mme BOULET, M. OLIVIER, Mme CETINKAYA, Mme NAZEF, M. BUISINE, Mme UMAKANTHAN, M. BIRACH, M. MILLET, M. MAISONNEUVE, M. DUPRAT, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. PEULVAST

**Excusés et ont donné procuration** : Mme BOCK à Mme MACKOWIAK, M. PROD'HOMME à Mme CETINKAYA, Mme DIALLO à M. OLIVIER, Mme DUMOULIN à M. MAISONNEUVE, M. SAHED à M. MAILLARD

**Secrétaire de séance** : Mme NAZEF

**Objet** : **Instauration d'un barème relatif à la mise en œuvre d'astreintes administratives prévues à l'article L.480-1 du Code de l'Urbanisme**

Madame MACKOWIAK expose :

Selon les dispositions de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le Maire ou le président d'EPCI compétent ayant connaissance d'une des infractions prévues par les articles L. 610-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme, est tenu d'en dresser un procès-verbal.

Par ailleurs, le Maire peut sanctionner les contrevenants à travers un mécanisme de sanctions administratives afin de pouvoir agir plus efficacement contre les constructions illégales. Ces dispositions permettront de réduire le recours aux procédures pénales plus longues et plus complexes à mettre en œuvre. Elles ne se substituent pas à d'éventuelles poursuites pénales.

En plus du procès-verbal constatant l'infraction qui débouche sur des sanctions pénales, la personne qui a réalisé des travaux sans respecter les règles d'urbanisme encourt une mise en demeure assortie d'une astreinte administrative. Son montant est modulé en tenant compte de la nature de l'infraction, l'importance des travaux de régularisation et la gravité de l'atteinte (Cf. tableau présenté en annexe n°1).

Conformément à l'article L.481-2 du Code de l'Urbanisme, l'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune.

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.480-1, L.480-4, L. 481-1 à L.481-3, et L.610-1,

**VU** la loi n°2019-1461 promulguée le 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et de proximité de l'action publique,

**VU** le barème instaurant un montant d'astreinte en fonction du type d'infraction constaté, joint à la présente délibération,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020 et en vigueur depuis le 21 février 2020,

**CONSIDERANT** l'intérêt d'inciter les pétitionnaires à respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Madame Ghyslaine MACKOWIAK,

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Après en avoir délibéré,

### **DECIDE à l'unanimité**

**ARTICLE 1 : D'autoriser** le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à cet effet, à mettre en œuvre toutes les mesures administratives destinées à renforcer l'application du droit de l'urbanisme conformément aux articles L.481-1 à L.481-3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2 : D'approuver** le barème relatif aux montants des astreintes en fonction du type d'infraction constaté, tel qu'indiqué dans le tableau ci-annexé.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.



Le Maire,

D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.



## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Instauration d'un barème relatif à la mise en oeuvre d'astreintes administratives prévues à l'article L.480.-1 du code de l'urbanisme

---

Date de transmission de l'acte : 06/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 06/10/2023

---

Numéro de l'acte : delib-59-2023 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20231006-delib-59-2023-DE

---

Date de décision : 06/10/2023

Acte transmis par : Corinne STIGER

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique  
1.4. Autres types de contrats

**ANNEXE n°1 : TABLEAU DES ASTREINTES ADMINISTRATIVES  
MISE EN SECURITE PROCEDURE ORDINAIRE**

NATURE DE LA PROCEDURE	ASTREINTE JOURNALIERE
Mise en sécurité d'un édifice sans occupant (risque pour les tiers)	50 €
Mise en sécurité d'un édifice avec occupant (risque pour les occupants et/ou des tiers)	
Sans interdiction d'occuper	100 €
Avec interdiction temporaire d'habiter	150 €
Avec interdiction définitive d'habiter	200 €

**DELIBERATION N° 60 /2023**  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE du 25 SEPTEMBRE 2023**

**Sous la présidence de M. NEDJAR, Maire**

**Présents** : M. NEDJAR, Mme MACKOWIACK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, Mme EL MANANI, M. DADDA, Mme EL HAJOUÏ, M. MENIRI, Mme TIZNITI, M. POËSSEL, M. RUBANY, M. NITOU SAMBA, Mme BOULET, M. OLIVIER, Mme CETINKAYA, Mme NAZEF, M. BUISINE, Mme UMAKANTHAN, M. BIRACH, M. MILLET, M. MAISONNEUVE, M. DUPRAT, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. PEULVAST

**Excusés et ont donné procuration** : Mme BOCK à Mme MACKOWIAK, M. PROD'HOMME à Mme CETINKAYA, Mme DIALLO à M. OLIVIER, Mme DUMOULIN à M. MAISONNEUVE, M. SAHED à M. MAILLARD

**Secrétaire de séance** : Mme NAZEF

**Objet : Instauration d'un barème relatif à la mise en œuvre des astreintes prévues à l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Madame MACKOWIAK expose :

La commune de Limay est de plus en plus confrontée à une dégradation du parc privé de logements sur son territoire, ce qui conduit la Ville à prendre des mesures de police spéciale du Maire par arrêté de mise en sécurité pour protéger les occupants et les tiers.

Le recours à l'astreinte administrative ouverte par le Code de la Construction et de l'Habitation pourra donc permettre une réaction plus rapide de la Collectivité vis-à-vis d'un propriétaire défaillant dans la réalisation des travaux prescrits.

Ainsi, à l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures n'ont pas été réalisées, le Maire peut prendre un arrêté d'astreinte afin d'inciter le propriétaire à exécuter les travaux.

Son montant journalier est plafonné à 1 000 € par jour de retard et le montant total ne peut être supérieur à 50 000 €.

L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'au constat de la complète exécution des mesures et travaux prescrits ou lorsque le plafond de 50 000 € est atteint, ou lorsque le logement est vacant et ne présente pas de risque pour des tiers ou lors du passage en travaux d'office par la Ville.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune.

Ces dispositions ne se substituent pas à d'éventuelles poursuites pénales conformément aux articles L.511-22 et L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.



La commune souhaite instaurer un barème qui tiendra compte de l'importance du risque, comme évoqué précédemment. (Cf. tableau présenté en annexe n°1).

Par ailleurs, l'obligation d'assortir un arrêté d'une astreinte n'exonère pas de toute action en substitution du propriétaire défaillant pour mettre fin au risque.

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.184-1 et suivants, L.511-11 et suivants, L.541-1 et suivants, L.541-2-1, L.543-1 et R.511-5 et suivants,

**VU** la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),

**VU** la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN),

**VU** le barème instaurant un montant d'astreinte en fonction du type d'infraction constaté,

**CONSIDERANT** l'intérêt d'inciter les pétitionnaires à respecter les prescriptions des arrêtés de police du Maire en matière de mise en sécurité,

Entendu l'exposé de Madame Ghyslaine MACKOWIAK,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Après en avoir délibéré,

#### **DECIDE à l'unanimité**

**ARTICLE 1 : D'AUTORISER** le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à cet effet, à mettre en œuvre toutes les mesures administratives destinées à lutter contre l'habitat indigne en infligeant des astreintes administratives conformément aux articles L.511-1 à L.511-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE 2 : D'APPROUVER** le barème relatif aux montants des astreintes en fonction du risque tel qu'indiqué dans le tableau ci-annexé.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.



Le Maire,

D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Instauration d'un barème relatif à la mise en oeuvre des astreintes prévues à l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation

---

Date de transmission de l'acte : 06/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 06/10/2023

---

Numéro de l'acte : delib-60-2023 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20231006-delib-60-2023-DE

---

Date de décision : 06/10/2023

Acte transmis par : Corinne STIGER

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique  
1.4. Autres types de contrats

**DELIBERATION N° 61 /2023  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE du 25 septembre 2023**

**Sous la présidence de Monsieur Djamel NEDJAR, Le Maire**

**Présents** : M. NEDJAR, Mme MACKOWIACK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, Mme EL MANANI, M. DADDA, Mme EL HAJOUI, M. MENIRI, Mme TIZNITI, M. POËSSEL, M. RUBANY, M. NITOU SAMBA, Mme BOULET, M. OLIVIER, Mme CETINKAYA, Mme NAZEF, M. BUISINE, Mme UMAKANTHAN, M. BIRACH, M. MILLET, M. MAISONNEUVE, M. DUPRAT, M. LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. PEULVAST

**Excusés et ont donné procuration** : Mme BOCK à Mme MACKOWIAK, M. PROD'HOMME à Mme CETINKAYA, Mme DIALLO à M. OLIVIER, Mme DUMOULIN à M. MAISONNEUVE, M. SAHED à M. MAILLARD

**Secrétaire de séance** : Mme NAZEF

**Objet** : Cession d'un terrain à bâtir à l'Eglise Evangélique Protestante

Madame Ghyslaine MACKOWIAK expose que :

Dans le cadre du projet de redynamisation du centre-ville mené par la municipalité en collaboration avec CITALLIOS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), il est prévu de procéder aux acquisitions nécessaires à la maîtrise foncière du périmètre du projet.

Ce périmètre comprend la parcelle cadastrée section AS n°789, appartenant à l'Eglise Evangélique Protestante de Limay.

Dans la perspective de l'acquisition de ce terrain, et afin de permettre la continuation de l'activité de l'association, la municipalité a proposé à cette dernière l'acquisition avec paiement différé de 18 mois d'un lot à bâtir sur lequel elle pourra faire construire un nouvel établissement.

Il s'agit d'un terrain nu d'une superficie d'environ 2 178 m<sup>2</sup> détaché de la parcelle cadastrée section AD n°25, située lieudit « Les Bouleaux » - rue des Coquelicots.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** le Code de l'urbanisme,

**Considérant** l'estimation de la valeur vénale de ce terrain formulée le 30 mars 2022 par le Service Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances publiques,

**Considérant** qu'un accord financier est intervenu sur cette base, pour un montant de 200 000 euros,

**Considérant** que ce terrain est aujourd'hui libre de toute occupation légale,



**Considérant** que cette cession permettra à l'Eglise Evangélique Protestante, de construire un nouvel établissement pour l'exercice de son activité, et ainsi de vendre la parcelle située dans le périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF relatif au projet de redynamisation du centre-ville de Limay,

**Considérant** qu'un différé de paiement de 18 mois est nécessaire afin de permettre à l'Eglise Evangélique Protestante de poursuivre son activité dans ses locaux actuels dans l'attente de la construction du futur établissement,

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu l'exposé de Madame MACKOWIAK,

Après en avoir délibéré,

### **DECIDE à l'unanimité**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la vente d'une fraction de la parcelle cadastrée section AD n°25, d'une superficie d'environ 2 178 m<sup>2</sup>, située lieudit « Les Bouleaux » - rue des Coquelicots, au prix de 200 000 euros, à l'Association Eglise Evangélique Protestante, représentée par M. LANEL Yves, domiciliée 30, rue du Vieux Pont - 78520 Limay.

**ARTICLE 2 : AUTORISE** l'Eglise Evangélique Protestante à déposer une demande de permis de construire.

**ARTICLE 3 : HABILITE** l'office notarial de Mantes-en-Yvelines à rédiger la promesse et l'acte authentique de vente étant précisé que les frais afférents seront supportés par l'acquéreur.

**ARTICLE 4 : AUTORISE** le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à cet effet à procéder à la cession de ce terrain, et à engager toutes les démarches nécessaires à cette fin.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents.



Le Maire,

Djamel. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Cession d'un terrain à bâtir à l'église Evangélique Protestante

---

Date de transmission de l'acte : 06/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 06/10/2023

---

Numéro de l'acte : delib-61-2023 ( [voir l'acte associé](#) )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20231006-delib-61-2023-DE

---

Date de décision : 06/10/2023

Acte transmis par : Corinne STIGER

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.1. Acquisitions