

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal : 53

En exercice : 53

Présents : 32



N°020

REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 FÉVRIER 2025

L'AN deux mille vingt-cinq, le 13 février, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le , s'est réuni Hôtel de Ville à sous la présidence de Madame Karine FRANCLET, Maire.

Etaient présents : FRANCLET Karine, SACK Pierre, LENZI Ling, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, MONTEIRO Miguel, REMY Marie-Pascale, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, DANDRIEUX Dominique , LEGENDRE Jérôme, ALLAIN Philippe, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjointes au Maire

AUGY Thierry, DESCAMPS Alain, SCHROEDER Cédric, GRYNBERG DIAZ Sandrine, LE ROY Franck, VACHER Annie, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, CAMBIANICA Robin, HOCINE Massinissa, KARROUMI Sofienne, BELAIR Katalyne, NAULEAU Pierre-Yves, DAGUET Anthony, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaient absents : GILLY Jean-Paul, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, EMEL Maryse, CHIKHDENE Zayen, GUERRIEN Marc, NIFEUR Nadège, BOUCHA Safia, NEDELEC Soizig.

Excusés :

Représentés par :

Monsieur José LESERRE	Monsieur Michel HADJI-GAVRIL
Madame Marie-Françoise MESSEZ	Monsieur Dominique DANDRIEUX
Madame Kourtoum SACKHO	Monsieur Pierre SACK
Madame Sandrine DESIR	Monsieur Alain DESCAMPS
Madame Patricia LOE	Monsieur Guillaume GODIN
Madame Solène DA SILVA	Monsieur Philippe ALLAIN
Monsieur Lewis CHARTIER	Monsieur Samuel MARTIN
Madame Margaux HOUIS	Madame Véronique DAUVERGNE
Madame Marie-Amélie ANQUETIL	Monsieur Damien BIDAL
Monsieur Jean-Jacques KARMAN	Monsieur Anthony DAGUET
Madame Fatima YAOU	Monsieur Sofienne KARROUMI
Monsieur Zishan BUTT	Madame Nabila DJEBBARI
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR	Monsieur Pierre-Yves NAULEAU

Secrétaire de séance : Véronique DAUVERGNE

DGA Administration Générale/ Direction du Conseil et des Affaires
Juridiques/

OBJET : Approbation de l'avenant n°1 à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur la crèche du Fort en raison de travaux modificatifs acquéreur

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Samuel MARTIN,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1311-9 à L1311-12, L2121-29, L2122-21 et L2241-1 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.261-1 et suivants ;

Vu l'arrêté de permis de construire délivré le 29 septembre 2021 autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier sis 172 avenue Jean Jaurès, dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier du Fort d'Aubervilliers ;

Vu le courrier de la société WOODEUM en date du 24 décembre 2021 par lequel cette dernière sollicite la Ville sur l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'un local en l'état de coque brute de béton d'une superficie de 800 m² ;

Vu l'estimation de la valeur de la parcelle par le Service des Domaines en date du 17 décembre 2021 ;

Vu la délibération n°021 du 10 février 2022 portant acquisition en VEFA d'un volume brut de béton à usage d'équipement d'accueil jeunes enfants sis 172 avenue Jean Jaurès, dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier du Fort d'Aubervilliers auprès de la société Woodeum ;

Vu la convention de vente d'immeuble à construire conclue le 26 juillet 2022 entre la commune d'Aubervilliers (acquéreur) et la SCCV AUBERVILLIERS-COURS DU FORT (vendeur) ;

Vu les devis des 28 novembre et 2 décembre 2024 communiqués à la Ville par le vendeur ;

Considérant que la réalisation d'une crèche répond aux besoins de la commune d'Aubervilliers dans le domaine de la petite enfance ;

Considérant que l'acquisition en VEFA par la ville d'Aubervilliers de ce local brut de béton d'une surface de 800 m² représente une opportunité en vue de réaliser une crèche municipale ;

Considérant que cette acquisition et ses éléments essentiels ont été approuvés par délibération du Conseil municipal ;

Considérant qu'une convention de vente d'immeuble à construire a été conclue par la Ville en vue d'acquérir un volume brut de béton à usage d'équipement d'accueil jeunes enfants sis 172 avenue Jean Jaurès ;

Considérant qu'il était convenu de verser le prix de manière échelonnée au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;

Considérant qu'aujourd'hui des modifications et des compléments ont été demandés au vendeur (Travaux Modificatifs Acquéreurs ; TMA), pour une adaptation fonctionnelle du projet de crèche ;

Considérant que ces modifications impactent la totalité de la structure, réalisée par l'opérateur, et ne pourront en aucun cas, être mises en œuvre par la Ville, après la réalisation globale de l'édifice ;

Considérant que ces modifications ont été chiffrées par l'opérateur et concernent :

- La rehausse de la clôture extérieure de la crèche (mais liée au projet global incluant les logements), et la mise en place d'une clôture opaque. Montant des TMA : 35 450,00 € TTC ;
- La réalisation de carottages, et de raccordements des réseaux eaux usées et eaux vannes, du projet crèche, sur le réseau des logements, en plancher haut du parking. Montant des TMA : 36 000,00 € TTC
Soit un total de 71 450,00 € TTC.

Considérant que ces montants représentent un maximum qui pourrait être revu lorsque les études d'exécution seront réalisées par Woodeum et validées par la Ville.

Considérant que ces montants n'étaient pas prévus dans l'acquisition en VEFA intervenue en 2022 ;

Considérant dans ce contexte la nécessité de conclure un avenant à la convention de vente d'immeuble à construire conclue le 26 juillet 2022 entre les parties ;

Considérant, par parallélisme des formes, qu'il y a lieu d'approuver la modification de la convention de vente d'immeuble à construire en intégrant les sommes supplémentaires correspondantes au prix des travaux modificatifs acquéreurs à hauteur totale maximum de 71 450,00 € TTC ;

Considérant que cela ramène le prix total de l'acquisition du volume brut de béton à usage d'équipement d'accueil jeunes enfants sis 172 avenue Jean Jaurès à 1 275 290 € TTC ;

Considérant qu'il y a lieu de conclure un avenant entre les parties pour entériner

cette modification ;

Adoption à l'unanimité par 37 pour , 8 se sont abstenus(Sofienne KARROUMI, Katalyne BELAIR, Jean-Jacques KARMAN, Pierre-Yves NAULEAU , Fatima YAOU , Evelyne YONNET-SALVATOR, Anthony DAGUET, Yonel COHEN-HADRIA)

DELIBERE :

APPROUVE le principe d'un avenant à la convention de vente d'immeuble à construire conclue par la Ville en vue d'acquérir un volume brut de béton à usage d'équipement d'accueil jeunes enfants sis 172 avenue Jean Jaurès qui doit intégrer les sommes supplémentaires correspondantes au prix des travaux modificatifs acquéreurs à hauteur totale maximum de 71 450,00 € TTC.

DIT que cette somme correspond dans le détail aux travaux modificatifs acquéreurs (TMA) suivants chiffrés par le vendeur :

- La rehausse de la clôture extérieure de la crèche (mais liée au projet global incluant les logements), et la mise en place d'une clôture opaque. Montant des TMA : 35 450,00 € TTC ;
- La réalisation de carottages, et de raccordements des réseaux eaux usées et eaux vannes, du projet crèche, sur le réseau des logements, en plancher haut du parking. Montant des TMA : 36 000,00 € TTC ;
Soit un total de 71 450,00 € TTC.

DIT que ces montants représentent un maximum qui pourra être revu à la baisse lorsque les études d'exécution seront réalisées par le vendeur et validées par la Ville sans délibération préalable du conseil municipal.

DIT que cela donnera lieu à la conclusion d'un avenant entre les parties sous l'égide des notaires saisis sur ce dossier ;

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant, à signer ledit avenant ainsi que tout document relatif à la présente délibération.

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme *Télérecours* (<https://www.telerecours.fr/>), dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 20/02/25
Accusé en préfecture :

Le Maire,
Karine FRANCKET

93-219300019-20250213-lmc138573-DE-1-1

Publiée le : 20/02/25

Certifiée exécutoire :



CRECHE DU FORT		FN 03	
DEVIS			
Attentes EU/EV		Indice	1
		Date	02/12/2024

Objet	
Opération :	Crèche d'Aubervilliers (Fort) - opération "Cassia" - REFO: 25969
Vendeur :	SCCV AUBERVILLIERS - COURS DU FORT
Demandeur :	Ville d'Aubervilliers
Date de la demande :	réunions de suivi - demande VILLE
Vecteur de la demande :	Comité de suivi
Nature de la demande	Ajout attentes EU/EV
Objet détaillé :	La ville souhaite ajouter des attentes EU/EV dans la crèche

Incidences financières	
1. Travaux/Devis (en ce compris frais d'entreprise, d'études et coefficient vendeur) € TTC	35 400,00 €
Frais d'ouverture € TTC	650,00 €
Montant total de la présente fiche navette € TTC	36 050,00 €
Ramené à	36 000,00 €

Modalités de paiement	
Modalité de paiement	100% à la réalisation des travaux Paiement sous 30 jours calendaires

Annexes	
Annexe 1 :	Devis attentes EU EV
Annexe 2 :	Plan de repérage

Validation	
Date de transmission de la présente fiche :	02/12/2024
Retour ACQUEREUR demandé pour le :	09/12/2024

Paiement à recevoir sous 30 jours calendaires à compter de la réalisation des travaux

Pour le Vendeur
Date cachet signature

Pour l'Acquéreur
Date cachet signature

02/12/2024

SCCV AUBERVILLIERS - COURS DU FORT
126 Avenue du Général Leclerc
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. 01 41 22 46 50
SIRET : 830 940 037 00013

Rédacteur	: WOODENUM-PITCH IMMO	Montant des travaux H.T.	:	29 500 €
Société	: SCCV AUBERVILLIERS-COURS DU FORT	T.V.A. à 20 %	:	5 900 €
Programme	: ZAC Ecoquartier Cours du Fort - CASSIA			
Date	: 24/12/2024	Montant des travaux T.T.C.	:	35 400 €

DEVIS ajout d'attente EU/EV

DES TRAVAUX EXECUTES PAR

Entreprises des lots concernés
Plombier

SOUS LES ORDRES DE :

INNOVIA
7 Rue Edouard Jacques,
75014 PARIS

OBJET DU DEVIS :

Création d'attentes EU/EV

Le présent devis retranscrit les demandes formulées quant à la création d'attentes EU/EV pour la crèche.

Conditions de règlement : 100% à la réalisation des travaux

CASSIA - LOT B1 B3 AUBERVILLIERS COURS DU FORT Crèche		FN03 - Attentes EU / EV	Date : 02/12/2024	
DESIGNATION	U	QTE	P.U	TOTAL
Carrotages diamètre 60mm	U	27,00	250,00 €	6 750,00 €
Carrotages diamètre 110mm	U	8,00	500,00 €	4 000,00 €
Raccordements	U	35,00	650,00 €	22 750,00 €
TOTAL HT :				29 500,00 €
TVA (20%) :				5 900,00 €
TOTAL TTC :				35 400,00 €

CRECHE DU FORT	FN 02	
DEVIS		
Modification hauteurs des clôtures (2,5m)	Indice	1
	Date	28/11/2024

Objet	
Opération :	Crèche d'Aubervilliers (Fort) - opération "Cassia" - REFO: 25969
Vendeur :	SCCV AUBERVILLIERS - COURS DU FORT
Demandeur :	Ville d'Aubervilliers
Date de la demande :	réunions de suivi - demande VILLE
Vecteur de la demande :	Comité de suivi
Nature de la demande	<i>Modification des clôtures</i>
Objet détaillé :	<i>La ville souhaite que la SCCV modifie la hauteur des clôtures aux alentours de la crèche pour les porter à 2,50m de hauteur.</i>

Incidences financières	
1. Travaux/Devis (en ce compris frais d'entreprise, d'études et coefficient vendeur) € TTC	34 800,00 €
Frais d'ouverture € TTC	650,00 €
Montant total de la présente fiche navette € TTC	35 450,00 €

Modalités de paiement	
Modalité de paiement	100% à la réalisation des travaux Paiement sous 30 jours calendaires

Annexes	
Annexe 1 :	Devis clôtures
Annexe 2 :	Plan de repérage

Validation	
Date de transmission de la présente fiche :	28/11/2024
Retour ACQUEREUR demandé pour le :	05/12/2024

~~Paiement à recevoir sous 30 jours calendaires à compter de sa signature~~

Pour le Vendeur
Date cachet signature

29/11/2024



Pour l'Acquéreur
Date cachet signature

SCCV AUBERVILLIERS - COURS DU FORT 126 Avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt Tél. 01 41 22 46 50 SIRET : 830 940 037 00013
--

Rédacteur	: WOODEUM-PITCH IMMO	Montant des travaux H.T.	: 29 000 €
Société	: SCCV AUBERVILLIERS-COURS DU FORT	T.V.A. à 20 %	: 5 800 €
Programme	: ZAC Ecoquartier Cours du Fort - CASSIA		
Date	: 28/11/2024	Montant des travaux T.T.C.	: 34 800 €

DEVIS modification prestations nécessitant un PCM

DES TRAVAUX EXECUTES PAR

Entreprises des lots concernés
Serrurerie

SOUS LES ORDRES DE :

INNOVIA
7 Rue Edouard Jacques,
75014 PARIS

OBJET DU DEVIS :

Augmentation de la hauteur de la clôture à 2,50m et ajout d'un portillon

Le présent devis retranscrit les demandes formulées quant à l'augmentation de la hauteur de la clôture aux alentours du jardin de la crèche à 2,50m de hauteur et l'ajout d'un portillon

Conditions de règlement : 100% à la réalisation des travaux

CASSIA - LOT B1 B3 AUBERVILLIERS COURS DU FORT Crèche		FN02 - modification de clôtures	Date : 28/11/2024	
DESIGNATION	U	QTE	P.U	TOTAL
CL4 - Surcôt pour augmentation de la clôture barreaudage métal ND1 2,50m hauteur Tôle 10/10 popé sur les tubes Ajout portillon	ML U	46,90 1,00	500,00 € 5 550,00 €	23 450,00 € 5 550,00 €
TOTAL HT :				29 000,00 €
TVA (20%) :				5 800,00 €
TOTAL TTC :				34 800,00 €