

BUREAU DU JEUDI 18 JANVIER 2024 À 8H

PROCES-VERBAL

Le jeudi 18 janvier 2024 à 8h le Bureau d'AQUAVESC légalement convoqué par son Président, Monsieur Erik LINQUIER, s'est réuni au 12 rue Mansart à Versailles (78000).

Sont présents :

CA VGP: Erik LINQUIER, Richard DELEPIERRE

CA SQY: Catherine BASTONI

EPT GPSO : Pierre CHEVALIER

Absents excusés : Luc WATTELLE, Eva ROUSSEL, Eric BERDOATI

Secrétaire de Séance : Pierre CHEVALIER

Date de la convocation : 11 janvier 2024

Date d'affichage électronique des délibérations : 19 janvier 2024

Nombre de membres : En exercice : 7 Présents : 4 Votants : 4

Assistaient également : Anne-Laure COLON, chef de projet AQUAVESC ; Geoffrey STABOLEPSY, Ingénieur Eau Potable ; Sylvain BRUNEL, Responsable Travaux.

Tous les débats de l'assemblée sont enregistrés et mis à disposition du public.

Monsieur le Président ayant vérifié le quorum, la séance est ouverte à 8h.

Le procès-verbal du Bureau du 23 novembre 2023 est soumis à l'approbation des membres du Bureau. Aucun commentaire n'étant formulé, le procès-verbal est adopté.

2024/01 : Autorisation de signature - Avenant n°1 – Marché public de travaux n°2021-11 – pose d'une canalisation de transport d'eau entre l'usine de Louveciennes et les réservoirs des Hubies destinées à sécuriser l'alimentation en eau potable d'AQUAVESC et à satisfaire les besoins futurs

Madame Catherine BASTONI présente la délibération et Monsieur Erik LINQUIER la met aux voix :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande Publique,

Considérant que le marché public de travaux n°2021-11 relatif à la pose d'une canalisation de transport d'eau entre l'usine de Louveciennes et les réservoirs des Hubies destinée à sécuriser l'alimentation en eau potable d'AQUAVESC et à satisfaire les besoins futurs a été notifié le 12 janvier 2022 au groupement d'entreprises SOGEA ILE DE France (mandataire du groupement) / ATLANTIQUE TRAVAUX PUBLIC / EIFFAGE GENIE CIVIL RESEAUX / PINSON PAYSAGE / EUROVIA IDF sur la base d'un coût prévisionnel des travaux à hauteur de 10 970 336.99 € Hors Taxes,

Considérant que le présent avenant a pour objets (détaillés dans l'avenant n°1 annexé) :

- De fixer les prix nouveaux notifiés par ordres de services ;
- De notifier au titulaire du marché l'exécution de prestations supplémentaires rendues nécessaires ;
- De fixer l'augmentation de la masse des travaux pour tenir compte des quantités effectivement réalisées par rapport aux quantités prévues dans le marché et des prestations supplémentaires,

Considérant qu'en conséquence le montant de l'avenant n°1 est de 370 555, 97 € Hors Taxes et le montant du marché s'élève à 11 340 892,96 € Hors Taxes, le pourcentage d'écart introduit par l'avenant n°1 étant de 3,38 % sur le montant initial du marché public de travaux,

Ayant entendu l'exposé,

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE l'avenant n°1 au marché public de travaux n°2021-11 relatif à la pose d'une canalisation de transport d'eau entre l'usine de Louveciennes et les réservoirs des Hubies destinées à sécuriser l'alimentation en eau potable d'AQUAVESC et à satisfaire les besoins futurs.

AUTORISE le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer l'avenant n°1 au marché public de travaux n°2021-11 relatif à la pose d'une canalisation de transport d'eau entre l'usine de Louveciennes et les réservoirs des Hubies destinée à sécuriser l'alimentation en eau potable d'AQUAVESC et à satisfaire les besoins futurs, et tout document y afférent.

DIT que les crédits seront inscrits au Budget Primitif 2024 et suivants.

2024/02 : Protocole transactionnel - Stade René DUCHESNE – Travaux Hubies Louveciennes - Commune de La Celle Saint Cloud/AQUAVESC

Monsieur Richard DELEPIERRE présente la délibération et Monsieur Erik LINQUIER la met aux voix :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Civil,

Considérant que par convention de délégation de gestion en date du 28 juillet 2004 conclue entre la ville de Paris et la ville de La Celle Saint-Cloud, cette dernière gère plusieurs parcelles du domaine de Beauregard, propriété de la ville de Paris mais également le parc omnisports René Duchesne et ses équipements, parmi lesquels figure un plateau sportif en stabilisé,

Considérant que le syndicat AQUAVESC, en charge de la production et de la distribution de l'eau potable notamment sur le territoire de la commune de La Celle Saint-Cloud a entrepris le remplacement d'une canalisation de transport d'eau entre l'usine de Louveciennes et les réservoirs des Hubies afin de sécuriser l'alimentation en eau potable et satisfaire les besoins futurs (aussi dénommé « liaison Hubies-Louveciennes »),

Considérant qu'au sein du parc omnisports Duchesne, le cheminement de la canalisation Hubies-Louveciennes a traversé un plateau sportif communal en stabilisé, sans possibilité d'évitement,

Considérant qu'au regard du passage de la canalisation sous le plateau sportif et des conséquences en découlant, les termes du marché public notifié au groupement SOGEA, EIFFAGE, ATLANTIQUE TP, EUROVIA, PINSON PAYSAGE le 13 janvier 2022 prévoyaient la réfection complète et à l'identique du terrain en stabilisé pour un montant de 130 493,07 € Hors Taxes,

Considérant que dans le cadre des dégradations constatées en raison du chantier et à l'absence de remise en état du site, les parties ont décidé de se rapprocher par la voie de concessions réciproques détaillées dans le protocole d'accord transactionnel annexé à la présente délibération,

Considérant qu'il est demandé au Bureau d'approuver les termes du protocole d'accord transactionnel annexé et d'autoriser le Président, ou toute personne dûment habilitée, à le signer ainsi que tout document y afférent,

Ayant entendu l'exposé,

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE le protocole transactionnel annexé à conclure avec la commune de La Celle Saint-Cloud.

AUTORISE le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer le protocole transactionnel et tout document y afférent.

En complément, Monsieur DELEPIERRE indique que le projet proposé vise à permettre de sécuriser la distribution de l'eau potable via la canalisation issue de la liaison « Hubies-Louveciennes » pour une longue durée, cette canalisation traversant, sans évitement possible, le complexe sportif « René Duchesne » de La Celle Saint-Cloud. La somme correspondant à ce projet était de 130 493,07 € (réfection complète et à l'identique du terrain). Cette réfection n'étant pas complète, il a donc été convenu, avec la ville de La Celle Saint-Cloud, de verser « à l'euro-euro » la somme correspondant à ce qu'auraient dû être les travaux de remise en état à l'identique afin de procéder à un réaménagement complet du site. Monsieur DELEPIERRE ajoute que le Maire de La Celle Saint-Cloud est prêt à signer le protocole d'accord et invite les membres à bien vouloir prendre part au vote afin de conserver d'excellentes relations avec la commune.

2024/03 : Cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 situées à Versailles – Avenant n°1- Promesse de vente AQUAVESC/Groupe DUVAL

Monsieur Luc WATTELLE présente la délibération et Monsieur Erik LINQUIER la met aux voix :

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 le courrier de la société Duval Développement Ile-de-France en date du 19 décembre 2023,

Considérant qu’à l’issue d’une consultation d’opérateurs organisée par AQUAVESC en 2022 et 2023 et par délibération du bureau syndical en date du 20 avril 2023, la société Duval Développement (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 Développement (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 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 que par ailleurs, la société lauréate a également dû envisager un réajustement du projet de construction à la suite des consultations publiques diligentées en concertation avec la mairie de Versailles, les modifications concernant essentiellement le nombre de logements (de 38 initialement à 30) et le nombre de stationnements ayant un impact sur l’économie de l’opération,

Considérant qu’ainsi pour réaliser le projet et permettre de renoncer aux conditions suspensives susmentionnées non levées à ce jour, les parties se sont concertées et il a été proposé une modification du programme par la société DUVAL DEVELOPPEMENT Ile-de-France pour un coût estimé à 6 390 000€ Hors Taxes (sans consultation par un nouvel avis du service des Domaines en raison des 10% de marge d’appréciation),

Considérant qu’il est ainsi demandé au Bureau d’approuver l’avenant n°1 à la promesse de vente relative à la cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 situées à Versailles qui a 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 ville de Versailles), et de reporter la date limite de dépôt par la société DUVAL DEVELOPPEMENT du dossier de demande de permis de construire (condition suspensive) au 30 mars 2024 et est également demandé d’autoriser le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer l’avenant n°1 ci-joint et tous les actes liés à la cession à venir,

Ayant entendu l’exposé,

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l’unanimité,

APPROUVE l'avenant n° 1 annexé à la promesse de vente relative à la cession des parcelles AV3, AV4, AV5, AV6, AV291 et AV292 avec la société DUVAL Développement (avec faculté de substitution au profit d'une personne morale détenue majoritairement par le groupe DUVAL et notamment toute société civile de construction vente) qui a notamment pour objet de modifier à la baisse le montant du prix de base (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 ville de Versailles, et de reporter la date limite de dépôt par la société DUVAL DEVELOPPEMENT du dossier de demande de permis de construire (condition suspensive) au 30 mars 2024.

AUTORISE le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer l'avenant n°1 et tous les actes et documents nécessaires pour formaliser la cession à venir.

En complément, Monsieur le Président Indique que le compromis de vente a subi deux aléas qui vont impacter la vente finale. Le premier est la prise en compte des surcouts liés à l'amiante qui fait l'objet d'un diagnostic et le second est lié à l'action des lobbys locaux autour du site qui a conduit le groupe DUVAL à diminuer le nombre de logements construits et donc à réduire le prix de vente à due proportion.

Monsieur Luc WATTELLE indique que suite à la dernière négociation avec le groupe DUVAL, la hausse des coûts supplémentaires et la réduction du nombre de logements ont impliqué une renégociation de la charge foncière. Cette réduction du nombre de logements (de 38 à 30) n'impacte pas dans les mêmes proportions la charge foncière (qui aurait dû être aux alentours de 5,8M€). La négociation menée a permis de proposer un prix supérieur (6 390 000€ HT). Cela s'avère raisonnable vu les réductions de droit à construire qui ont été imposées dans le cadre de la négociation avec la mairie de Versailles et l'association M2H2A, ainsi que sur la réflexion liée à la diminution du nombre des logements avec augmentation des surfaces. Il estime, qu'à date, et ce sans attendre un an ou un et demi que le marché immobilier reparte, la proposition est tout à fait raisonnable vis-à-vis du budget initial et compte tenu du marché immobilier peu attractif.

Monsieur Erik LINQUIER ajoute que le montant de 6 390 000€ HT s'avère toujours dans la marge de souplesse d'estimation de 10% du service des Domaines et que les propositions financières des autres candidats à l'appel à projets avec un nombre de logements encore moindre, même avec ce prix revu, s'avéraient inférieures. Monsieur le Président évoque donc l'alternative soit d'accepter la diminution proposée ou de retarder le projet.

Monsieur Erik LINQUIER demande aux services si formellement l'association s'est par ailleurs engagée à ne pas effectuer de recours. Monsieur Philippe LEROY indique que l'association des riverains de la butte de Picardie a rédigé une lettre de remerciements à la mairie de Versailles à l'intention du Syndicat indiquant leur satisfaction liée à la diminution du nombre de logements. Monsieur Luc WATTELLE évoque le fait qu'exclure tout recours n'est pas possible notamment de la part de particuliers même si cela ne vient pas de l'association. Monsieur Philippe LEROY s'engage également à prendre attache avec le Président de l'association M2H2A afin de connaître ses intentions sur la possibilité d'un recours.

2024/04 : Convention d'occupation du domaine public – AQUAVESC/SEOP/Copropriété Versailles REFLETS

Les services présentent la délibération et Monsieur Erik LINQUIER la met aux voix :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération n°2018/45 du Comité syndical du 13 décembre 2018,

Considérant qu'AQUAVESC est propriétaire des parcelles cadastrées section BP 199 et BP 200 situées allée Pierre de Coubertin sur la commune de Versailles,

Considérant que la copropriété VERSAILLES REFLETS souhaite réaliser des travaux d'étanchéité du bâtiment C de l'ensemble immobilier sur le fonds limitrophe situé 52 ter, avenue de Saint-Cloud à Versailles, cette dernière ayant confié les travaux à la société ESTANCIS,

Considérant qu'à cet effet, la copropriété souhaite obtenir un droit d'occupation du domaine public d'AQUAVESC sur les parcelles susmentionnées avec autorisation d'accès et de travaux, notamment pour établir un accès au chantier, une aire de retournement pour les véhicules, une aire de livraison, le stockage des équipements et matériels et la réalisation d'une tranchée drainante le long du bâtiment C,

Considérant que l'autorisation d'occupation est conclue pour la durée totale de l'opération soit un (1) mois, sauf éventuel avenant prolongeant cette durée,

Considérant que le montant de la redevance due par l'occupant est fixé à huit cent soixante-dix euros (870€) nets pour un (1) mois,

Considérant qu'il est demandé aux membres du Bureau d'approuver la convention d'occupation du domaine public pour la réalisation de travaux d'étanchéité du bâtiment C de l'ensemble immobilier susvisé et d'autoriser le Président, ou toute personne dûment habilitée, à la signer,

Ayant entendu l'exposé,

**Le Bureau,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,**

APPROUVE la convention d'occupation temporaire et révocable des parcelles BP 199 et 200, à Versailles, propriétés d'AQUAVESC, par la copropriété VERSAILLES REFLETS.

AUTORISE le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer ladite convention et tout document y afférent.

DIT que les crédits sont inscrits au Budget 2024.

En complément, Monsieur le Président interroge les services sur la clôture devant être érigée sur les parcelles de Montbauron par la société EIFFAGE. Les services évoquent la remise en état des terrains et la protection contre les intrusions sur les parcelles ainsi que le protocole transactionnel proposé au premier semestre 2023 en Bureau syndical. Il est relevé que la société EIFFAGE évoque des difficultés pour le dépôt du permis d'aménager et du côté de la commune de Versailles, Monsieur Philippe LEROY a pris l'attache du Directeur Général des Services de Versailles qui a confirmé qu'il n'y avait pas de difficultés dans la mesure où la clôture ne dépasse pas 1.80m/2m. Monsieur le Président demande à ce que la relance soit effectuée pour s'assurer que le permis d'aménager ait bien été émis.

L'ordre étant épuisé, la séance est clôturée à 8h20.

Erik LINQUIER
Président d'AQUAVESC

