



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2025.06.32 **du Conseil municipal du 19 juin 2025**

Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. **Bail emphytéotique entre la ville de Versailles et la société La Fermière de Gally.**

Date de la convocation : 12 juin 2025
Date d'affichage : 20 juin 2025
Nombre de conseillers en exercice : 53
Secrétaire de séance : M. Pierre FONTAINE
Rapporteur : Mme Marie BOELLE

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Pilar SALDIVIA, M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Xavier GUITTON, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Ony GUERY, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie BOELLE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Pierre FONTAINE, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Céline JULLIE, Mme Stéphanie BELNA, M. Erik LINQUIER, M. François BILLOT DE LOCHNER.
Mme Marie-Agnes AMABILE (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Marie-Pascale BONNEFONT (pouvoir à M. Michel BANCAL), M. Moncef ELACHECHE (pouvoir à Mme Anne-France SIMON), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à M. François DE MAZIERES).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.451-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles approuvé par le Conseil municipal le 8 septembre 2006 et mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 20 février 2020 ;

Vu la délibération n° 2016.07.79 du Conseil municipal de Versailles du 7 juillet 2016 relative aux objectifs et modalités de la concertation dans le cadre du projet d'aménagement urbain du site de Pion ;

Vu la délibération n° 2016.11.127 du Conseil municipal de Versailles du 17 novembre 2016 tirant le bilan de la concertation préalable dudit projet ;

Vu la délibération n° 2017.02.02 du Conseil municipal de Versailles du 23 février 2017 décidant de confier la réalisation de l'opération d'aménagement du site de Pion à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et lançant la procédure de mise en concurrence ;

Vu la délibération n° 2018.03.28 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 désignant la société Icade Promotion comme aménageur de ladite opération d'aménagement et approuvant le Traité de concession d'aménagement (TCA) ;

Vu la délibération n° 2018.03.29 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 approuvant la convention de Projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville et la société Icade Promotion ;

Vu la délibération n° D.2018.09.107 du Conseil municipal de Versailles du 27 septembre 2018 approuvant les avenants n° 1 de transfert du TCA et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2021.03.24 du Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 relative à l'avenant n° 2 au TCA entre la Ville et la SNC Versailles Pion dans le cadre de l'opération d'aménagement du Quartier de Gally (ex site de Pion) ;

Vu la délibération n° D.2021.03.26 du Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 relative à l'avenant n° 2 à la convention de PUP entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2021.03.27 du Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 autorisant la cession du site de l'ancienne caserne Pion par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) au profit de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2024.06.42 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à l'avenant n° 3 au TCA entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2024.06.43 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à l'avenant n° 3 à la convention de PUP entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2025.06.31 du Conseil municipal du 19 juin 2025 relative à l'acquisition par la Ville d'une partie de la parcelle BY0162 située dans l'opération d'aménagement du Quartier de Gally et appartenant à la SNC Versailles Pion ;

Vu le traité de concession d'aménagement du 2 mai 2018 par lequel la ville de Versailles concède la réalisation de l'opération d'aménagement Versailles Pion, désormais dénommée Quartier de Gally à la Société Icade promotion ainsi que ses avenants n° 1, n° 2 et n° 3 respectivement signés les 23 octobre 2018, 31 mars 2021 et 25 juillet 2024 ;

Vu la convention de PUP conclue le 2 mai 2018 pour la réalisation des équipements publics de l'opération d'aménagement du site de Pion et ses avenants n° 1, n° 2 et n° 3 signés respectivement les 23 octobre 2018, 31 mars 2021 et 25 juillet 2024 ;

Vu le projet de promesse de bail emphytéotique ;

Vu le budget de la Ville et l'affectation les recettes correspondantes sur l'imputation suivante : chapitre 935 « aménagements des territoires et habitats », article 93518 « autres actions d'aménagement urbain », nature 70388 « Autres redevances et recettes diverses », B1500 « Grands projets » ;

- Par la délibération précédente présentée à cette même séance, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition par la ville de Versailles auprès de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion, société d'Icade Promotion dédiée à l'opération d'aménagement du Quartier de Gally, d'un terrain d'environ 2,5 ha. Le contexte de cette acquisition est rappelé ci-dessous.

Dans le cadre dudit projet d'aménagement, la SNC Versailles Pion, concessionnaire, a organisé en octobre 2020 une consultation d'opérateurs susceptibles de porter un projet agricole. Deux critères essentiels étaient imposés : la Ville restera propriétaire du foncier et la Société retenue sera l'exploitant en direct.

Au regard de la nature des porteurs de projets consultés et de leurs propositions, la Ville et la SNC Versailles Pion ont décidé en novembre 2020 de retenir la Société par actions simplifiée (SAS) La Fermière de Gally pour développer un projet de vergers et de jardins partagés.

- Le projet agricole de la société La Fermière de Gally comporte :
 - une centaine de parcelles de jardins familiaux de 100m², équipées d'un cabanon,
 - des serres,
 - des aires de stockage des déchets verts, de compostage et de paillage,
 - des placettes conviviales enherbées avec des bancs,
 - des toilettes sèches,
 - des points d'arrivée d'eau,
 - des espaces techniques,
 - des vergers.

Des conventions entre la SNC Versailles Pion et la SAS La Fermière de Gally, signées le 20 décembre 2022 pour le verger Sud et le 26 février 2024 pour verger Nord, ont permis d'anticiper les plantations des vergers pour créer un environnement de qualité autour de l'hôtel Le-bout-du-Parc dès l'été 2024.

Ces plantations seront entretenues dans le cadre du bail emphytéotique à intervenir.

- Dans la perspective de livrer les jardins familiaux au printemps 2026, il convient de formaliser et contractualiser un bail emphytéotique entre la ville de Versailles et la SAS La Fermière de Gally pour engager les travaux d'aménagement et l'exploitation.

Le bail est consenti sur une partie de la parcelle cadastrale BY162, réparti en 5 lots et pour une surface prévisionnelle totale d'environ 25 690 m² :

- F1 : 2 500 m²,
- F2 : 1 800 m²,
- F3 : 1 560 m²,
- F4 : 1 800 m²,
- G : 18 030 m².

La surface définitive sera précisée à la signature de l'acte, à l'issue d'un relevé topographique des aménagements préparatoires réalisés par l'aménageur.



La Fermière de Gally prendra possession des terrains par jouissance anticipée dès la signature de la promesse du bail emphytéotique, courant juillet 2025, pour préparer les sols.

Le bail emphytéotique est accordé jusqu'au 22 septembre 2041.

La redevance annuelle hors taxes est fixée à 3 420 €, actualisable chaque année.

Le bénéficiaire devra s'acquitter de toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver le bail emphytéotique entre la ville de Versailles et la Société par actions simplifiée (SAS) La Fermière de Gally pour la mise en œuvre du projet agricole du Quartier de Gally sur une partie de la parcelle cadastrale BY162.
Le terrain est réparti en 5 lots pour une surface totale d'environ 25 690 m², à préciser après réception des travaux préparatoires.
Le bail est consenti jusqu'au 22 septembre 2041, moyennant une redevance annuelle de 3 420 € ;
- 2) d'autoriser La Fermière de Gally à déposer un permis de construire pour la réalisation de ce projet ;
- 3) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des actes et documents administratifs nécessaires et relatifs à ce bail emphytéotique.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 46 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 46 voix

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

