

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

16 DÉCEMBRE 2011

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

**Opération de logements
<<Ru de Buzot>> 57 à
75 rue Saint-Léger –
Cession des emprises de
la partie accession du
programme à
TERRALIA groupe
ESSIA**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 17 décembre 2011
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 22 décembre 2011
et qu'il est donc exécutoire.

Le 23 décembre 2011

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services


Aline RIDET

L'an deux mille onze, le 16 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 9 décembre deux mille onze, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame de JOYBERT, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON, Madame GOMMIER, Monsieur BAZIN d'ORO, Madame MAUVAGE, Monsieur MAILLARD, Madame USQUIN, Monsieur STUCKERT, Monsieur CHARREAU, Monsieur PERRAULT, Monsieur RAVEL, Madame KARCHI-SAADY, Madame PERNOD-RONCHI, Monsieur FAVREAU, Mademoiselle DEMARIA-PESCE, Madame DE CASTRO COSTA, Monsieur QUÉMARD, Madame BRUNEAU-LATOUCHE, Monsieur BLANC, Madame LEGRAND, Monsieur PÉRICARD, Madame RHONÉ, Monsieur LÉVÊQUE, Monsieur FRUCHARD

Avaient donné procuration :

Monsieur HAÏAT à Monsieur BAZIN d'ORO
Madame NICOT à Madame GENDRON
Madame ROCCHETTI à Monsieur LAMY
Madame TÉA à Madame KARCHI-SAADY
Monsieur ROUSSEAU à Madame BOUTIN

Excusée :

Madame FRYDMAN

Secrétaire de Séance :

Monsieur BAZIN D'ORO

OBJET : OPÉRATION DE LOGEMENTS « RU DE BUZOT » 57 À 75 RUE SAINT-LÉGER –
CESSION DES EMPRISES DE LA PARTIE ACCESSION DU PROGRAMME À
TERRALIA GROUPE ESSIA

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Le Conseil Municipal, par délibération en date du 8 février 2007, a décidé de céder les terrains sis 57 à 75 rue Saint-Léger au groupement constitué par l'Immobilière 3 F et Habitat Développement Coopératif (HDC) et en vue de la réalisation d'une opération de 62 logements (31 logements locatifs sociaux et de 31 logements en accession à la propriété dont 12 à coût maîtrisé).

Immobilière 3 F a acquis le 22 décembre 2010 la partie du terrain qui recevra l'opération locative sociale.

À l'été 2010, la société HDC a fait part des difficultés qu'elle rencontrait dans la commercialisation des grands logements du secteur libre et a sollicité un permis de construire modificatif augmentant le nombre de logements par division des plus grands, portant ainsi le nombre de logements en accession de 31 à 36.

La société HDC n'ayant toujours pas pu commercialiser la totalité des logements comme l'exigeaient les banques pour octroyer les prêts, la promesse de vente consentie à HDC est devenue caduque. La Ville a alors recherché d'autres sociétés en vue de la reprise de l'opération d'accession à la propriété.

La société TERRALIA a proposé une offre respectant le programme et garantissant la sortie de l'opération. Filiale du groupe ESSIA, TERRALIA réalise en moyenne 300 logements par an. À Saint-Germain-en-Laye, c'est elle qui a réalisé les 29 logements en accession à la propriété du Parc de la maison verte, rue Saint Léger.

Lors des négociations, il est apparu que, pour conserver les qualités architecturales et environnementales (logements BBC) et maintenir le dispositif aidé d'accession à la propriété, la Ville devait consentir à une réduction du prix de vente du terrain. Un problème de servitude de passage pour les piétons que la Ville a souhaité conserver grève également le prix de vente. Pour ces deux motifs, la Ville a négocié avec le repreneur TERRALIA un nouveau prix qui passe de 1 889 200 € à 1 529 200 €.

Par avis en date du 15 novembre 2011, France Domaine a considéré ce prix acceptable.

Par délibération en date du 8 avril 2010, la Ville avait par ailleurs mis en place le dispositif du prêt à l'accession sociale à la propriété (PASS-FONCIER) et décidé l'octroi de subventions communales variant de 4 000 € à 5 000 € par ménage.

Douze familles primo-accédantes sont éligibles à ce dispositif pour les douze logements à coût maîtrisé de l'opération « Ru de Buzot ». Toutefois, le PASS-FONCIER ayant été supprimé depuis par l'État, TERRALIA s'est engagée à le remplacer par le prêt social location-accession (PSLA) afin de permettre à ces douze familles de poursuivre leur projet d'accession sociale.

Le PSLA permet aux ménages aux ressources modestes d'accéder à la propriété. Il ne s'applique qu'à l'acquisition d'un logement neuf agréé par l'Etat comme éligible à ce type d'opération. Le bénéficiaire de ce prêt sera d'abord locataire du logement avant d'en devenir propriétaire. Durant la première phase de location, le ménage paye une redevance comprenant une part locative et une part acquisitive. La part acquisitive participe alors à l'apport personnel. Au terme de la phase locative, le ménage lève l'option sur son logement. Il en devient alors propriétaire en bénéficiant d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière. Pour cette opération, les ménages pourront lever l'option dès qu'ils le souhaitent et au plus tard dans les deux ans.

Compte tenu de ces nouvelles données, il est demandé au Conseil Municipal de :

- fixer le prix de vente à 1 529 200 € et de désigner la société TERRALIA comme repreneur de l'opération pour la partie accession à la propriété,
- désaffecter le terrain et prononcer son déclassement du domaine public communal,
- conserver les aides décidées dans le cadre du PASS-FONCIER au bénéfice du dispositif PSLA.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

ACCEPTE la reprise du projet accession par un autre opérateur présentant les garanties de reprise du projet tant sur ses caractéristiques architecturales que financières,

CONSTATE la désaffectation du terrain,

PRONONCE le déclassement du domaine public des emprises et l'incorpore dans le domaine privé de la commune,

ACCEPTE la cession à TERRALIA des parcelles AT 1332, AT 1273, 873,872, 871 partielle, devenues AT 1338, 1340, 1351, 1353, 1355, représentant 4 408 m², au prix de 1 529 200 €,

ACCEPTE le maintien des subventions PASS FONCIER votées pour les bénéficiaires du PSLA,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les promesses et actes authentiques de vente à intervenir et tout autre document nécessaire à l'aboutissement de cette opération.

POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

Pour le Maire,
Le Maire-Adjoint délégué,



Pascale GENDRON