

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

2 FEVRIER 2017

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Cession du terrain
préempté sis 9 rue du
Pontel à la SA d'HLM
France Habitation**

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 3 février 2017
par voie d'affichage
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 3 février 2017
et qu'il est donc exécutoire.

Le 3 février 2017

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

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille dix sept, le 2 février à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 26 janvier deux mille dix sept, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Madame de CIDRAC, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD, Monsieur LEBRAY, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur PRIOUX, Monsieur BATTISTELLI, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Madame MACE, Monsieur COMBALAT, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame TEA, Madame LIBESKIND, Madame NASRI, Madame CLECH, Monsieur LEGUAY, Madame VANTHOURNOUT, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame ANDRE, Monsieur HAÏAT, Madame OLIVIN, Madame CERIGHELLI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Madame SILLY, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur JOUSSE à Monsieur LAMY
Madame AGUINET à Madame de CIDRAC

Etait absente :

Madame ROULY

Secrétaire de séance :

Madame MACE

Accusé de réception en préfecture
078-217805514-20170202-17-A-16-DE
Date de télétransmission : 03/02/2017
Date de réception préfecture : 03/02/2017

N° DE DOSSIER : 17 A 16

**OBJET : CESSION DU TERRAIN PREEMPTÉ SIS 9, RUE DU PONTEL A LA SA D'HLM
FRANCE HABITATION**

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

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

Par décision en date du 9 décembre 2016, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a exercé son droit de préemption urbain sur un terrain de 2 099 m² sis 9, rue du Pontel et cadastrée AN 55, au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner correspondante soit 1 220 000 euros pour y réaliser une opération de logements locatifs sociaux.

Après consultation des opérateurs sociaux, la proposition présentée par la SA d'HLM FRANCE HABITATION a été retenue. Celle-ci propose l'acquisition du terrain sans condition suspensive, au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner et repris par la décision de préemption, et prévoit la réalisation d'un programme de 21 logements locatifs sociaux totalisant 1 234 m² de surface de plancher prévisionnelle. Les frais de notaire liés à cette transaction seront pris en charge par l'acquéreur.

Au regard de cette offre et de l'avis de France Domaine en date du 26 janvier 2017, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession à la SA d'HLM FRANCE HABITATION du bien sis 9, rue du Pontel, parcelle cadastrée AN 55, à Saint-Germain-en-Laye au prix de 1 220 000 euros pour la réalisation du programme précité et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette opération foncière.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

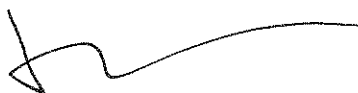
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Monsieur ROUXEL votant contre,

APPROUVE la cession à la SA d'HLM FRANCE HABITATION du bien sis 9, rue du Pontel, parcelle cadastrée AN 55 à Saint-Germain-en-Laye au prix de 1 220 000 euros pour la réalisation du programme précité et autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette opération foncière.

**POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,**



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES

Pôle Gestion publique

Service : Service Evaluation Domaniale

Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 26 JAN. 2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Virginie DEMASY-CUEILLE

Téléphone : 01 30 84 58 58

Courriel : ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-551V0046

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Monsieur le Maire de Saint Germain en Laye
Hôtel de Ville
16, rue de Pontoise
78 100 saint Germain en Laye

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN ENCOMBRÉ D'ENTREPÔTS À DÉMOLIR POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION DE 21 LOGEMENTS SOCIAUX

ADRESSE DU BIEN : 9 RUE DE PONTEL, 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE

VALEUR VÉNALE : Au regard du programme projeté sur le terrain, le prix négocié à 1 220 000€ ne correspond pas à une valeur de marché. La valeur du bien pour un projet de construction de 21 logements sociaux, est estimée à 780 000€

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mairie de saint Germain en Laye, Direction
de l'Urbanisme

M. Etienne POULIGUEN

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 21/12/2016

: 21/12/2016

: 14/11/2016 (dans le cadre de la DIA)

: 18/01/2017 (réception informations
France Habitation)

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession de la Ville de saint Germain en Laye à la société d'HLM France Habitation d'un terrain encombré d'entrepôts pour y construire un programme de logements sociaux.

L'achat est prévu pour un montant de 1 220 000€ (prix d'acquisition par préemption).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée AN 55 d'une contenance totale de 2050m² au cadastre et 2099m² selon le relevé du géomètre expert

Terrain de configuration atypique composé de deux plateaux de superficie comparable avec un différentiel de niveau d'environ 7m

Terrain anciennement utilisé pour une entreprise en bâtiment sur lequel sont érigés :

- un bâtiment anciennement à usage de bureaux en R+1 d'emprise au sol de 108m²
- un entrepôt A en rez-de-chaussée de 33m²
- un entrepôt B en rez-de-chaussée de 73m²
- un entrepôt C en rez-de-chaussée de 45m²
- un hangar en rez-de-chaussée de 219m²

L'ensemble de ces bâtiments sont en état d'abandon et destinés à être détruits.

Projet de construction d'un programme de 21 logements locatifs sociaux en un bâtiment R+1+combles sur un niveau de sous-sol (7 PLAI, 7 PLUS et 7 PLS) et 21 places de stationnement en sous-sol. Ce programme représente une superficie totale de 1234m²SDP et de 1134m² SHAB. Le bâtiment se situe sur le palier bas à niveau de rue et n'oblige pas à un terrassement total de la parcelle.

Le projet intègre le déplacement de la zone classée en « espaces paysager à protéger » en fond de parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de saint Germain en Laye
- situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE du PLU en vigueur : zone urbaine mixte peu dense qui se caractérise par une forte présence du végétal. Le secteur UE proprement dit correspond essentiellement à une partie des coteaux sud de la zone urbanisée, avec des bâtiments individuels et quelques collectifs bas.

La zone permet de construire des logements, hôtels, foyers d'hébergement, bureaux, commerces, artisanat, établissement d'enseignement, équipements sportifs, équipements sanitaires et sociaux, ...

Emprise au sol des constructions : ne pourra excéder 30 % de la superficie totale du terrain

Hauteur des constructions : ne peut excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage ; en cas de terrain en pente, le calcul de la hauteur s'effectuera au point le plus bas du sol naturel, dans l'emprise de la construction.

VB2 : voie bruyante de type 2

I6 : servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol

Une partie de la parcelle comprend environ 700m² d'élément paysager à protéger ne permettant aucune construction sur le sol et aucune exploitation du sous-sol.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du terrain est déterminée sur la base du programme de construction présenté selon deux méthodes : la charge foncière et le compte à rebours promoteur

La valeur du bien destiné à la construction d'un programme de 1234m² SDP de logements sociaux est estimée à 780 000€.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

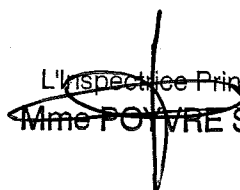
La présente estimation a été réalisée à l'appui des informations transmises par le consultant et celles communiquées par le futur acquéreur, notamment le programme de construction projeté, la superficie, la typologie des appartements, les catégories de prêts aidés et la subvention Etat.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,


L'inspectrice Principale
Mme POTVRE Sophie



9, rue du Pontel
Parcelle AN 55