

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

26 NOVEMBRE 2020

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Acquisition des parcelles
AL 1 et AL 222**

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 27 novembre 2020
par voie d'affichages
~~notifié~~
transmis en sous-préfecture
le 27 novembre 2020
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 novembre 2020

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

Denis TRINQUESSE

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

L'an deux mille vingt, le 26 novembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 novembre deux mille vingt, s'est réuni au Théâtre Alexandre Dumas sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUNET, Madame BOUTIN, Monsieur FOUCHET, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

Avaient donné procuration :

Madame MEUNIER à Monsieur VENUS
Madame SLEMPKES à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur NDIAYE à Monsieur HAÏAT
Madame RHONE à Monsieur RICHARD
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame de CIDRAC

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20201126-20-F-12-DE
Date de télétransmission : 27/11/2020
Date de réception préfecture : 27/11/2020

N° DE DOSSIER : 20 F 12

OBJET : ACQUISITION DES PARCELLES AL 1 ET AL 222

RAPPORTEUR : Madame GOTTI

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite développer un projet de promenade verte permettant la liaison entre le secteur de la sous-Préfecture et le musée Maurice Denis.

Dans ce cadre, il convient de se porter acquéreur des parcelles AL1 et AL 222, bordées par l'impasse Sainte Catherine et la rue de Fourqueux et appartenant au Conseil Départemental des Yvelines.

Un bail emphytéotique a été signé le 13 décembre 1990 entre la commune de Saint-Germain-en-Laye et le Département sur l'emprise de la parcelle AL 222. Ce bail a été transféré à la société LOGIREP le 30 décembre 1997, au prix de 1 franc, pour permettre la réalisation de 12 logements à vocation très sociale. Ces logements sont actuellement inoccupés et les bâtiments murés depuis 2016.

La valeur vénale de ces deux parcelles grevées d'un bail emphytéotique a été estimée par le service Evaluation Domaniale à 505 000 euros. Il est convenu entre le Département et la Ville qu'en cas de non réalisation du projet de promenade verte et de revente totale ou partielle du bien à un prix supérieur dans les 15 ans, un complément de prix devra être versé au vendeur. Ce prix complémentaire correspondra à 50% de la plus-value réalisée par l'acquéreur. En cas de mutation partielle, la plus-value sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des m² de surface objet de la mutation par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

La résiliation du bail emphytéotique sera mise en œuvre par la suite. La Ville et LOGIREP se sont entendus pour valoriser cette résiliation au prix d'un euro.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser l'acquisition des parcelles AL 1 et AL 222 au prix de 505 000 euros.
- D'autoriser l'intégration d'une clause de complément de prix en cas de revente dans les 15 ans dans l'acte notarié.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié d'acquisition ainsi que tous les documents s'y rapportant.

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, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ s'abstenant,

AUTORISE l'acquisition des parcelles AL 1 et AL 222 au prix de 505 000 euros,

AUTORISE l'intégration d'une clause de complément de prix en cas de revente dans les 15 ans dans l'acte notarié,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié d'acquisition ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

**Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines**
Pôle d'Evaluation Domaniale
 16 avenue de Saint Cloud
 78011 Versailles cedex
 Téléphone : 01.30.84.57.41
 Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
 Téléphone : 06 79 87 51 87
 Réf. LIDO : 2813578
 Réf. DS : 2020-551V0868

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
 SERVICE DE L'URBANISME
 CENTRE ADMINISTRATIF
 86/86, RUE LÉON DÉSOYER
 7878101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

Versailles, le 05/11/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Acquisition des droits du bailleur concernant d'un bien immobilier (grevé d'un bail emphytéotique) de 490 m².

ADRESSE DU BIEN : 4 place de la Fontaine Sainte Catherine – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR VÉNALE : La valeur vénale d'acquisition des droits du bailleur est estimée à 505 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

La valeur négociée de 505 000 € n'appelle pas d'observation

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT :

Service consultant : Commune de Saint-Germain-en-Laye
 affaire suivie par : M. Philippe COTTIER – philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 – Date de consultation	: 27/10/2020
Date de réception	: 27/10/2020
Date de visite	: Sans visite
Dossier complet	: 27/10/2020

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

Acquisition des droits du bailleur dans le cadre d'un transfert entre le Département des Yvelines et la commune de Saint-Germain-en-Laye.

L'acquéreur des droits du bailleur n'est pas le preneur du bail emphytéotique (LOGIREP) mais la commune de Saint-Germain-en-Laye.

La société LOGIREP a sollicité le Département pour acquérir ce bien en pleine propriété. Un accord avait été trouvé et le bien devait être vendu pour un montant de 505 000 € conformément à l'avis domanial n° 2020-551V0043 de janvier 2020.

Toutefois en octobre 2020, après avoir obtenu l'accord de la société LOGIREP, la commune s'est portée acquéreur des droits du bailleur dans le cadre de son projet de « promenade verte » entre la Sous-Préfecture et le Musée Maurice Denis.

Dans le cadre d'une demande conjointe, le Département des Yvelines et la commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite obtenir une nouvelle évaluation du fait de la modification du projet.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Les parcelles AL 1 (d'une contenance de 627 m²) et AL 222 (d'une contenance de 699 m²) d'une contenance totale de 1 326 m².

Descriptif du bien : Immeuble construit en 1800 (source cadastre) de 490 m² SHAB d'après données LOGIREP, érigé en R+2+C (sur une partie des ailes du bâtiment), bâtiment en U avec une cour intérieure composé de 12 appartements :

6 studios et 6 F2 dans un état très dégradé suite à l'évacuation des locataires (dernier loyers perçus en 2015), bâtiment squatté pendant 3 ans. Elle est située en bordure la RN 13.

La ville souhaite obtenir à terme la pleine propriété du bien immobilier afin d'être démoli pour permettre la réalisation d'n projet d'aménagement de l'espace public.

5 – SITUATION JURIDIQUE

– **Noms des propriétaires :** Département des Yvelines

– **Situation d'occupation :** LOGIREP (Locataire dans le cadre d'un bail emphytéotique)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UDa du PLU en vigueur : le secteur UDa, situé en périphérie du centre ancien, comporte des bâtiments d'habitation dans un environnement aéré et verdoyant qu'il y a lieu de préserver.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée via la méthode de comparaison. Les droits du bailleur sont déterminés par la méthode financière.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

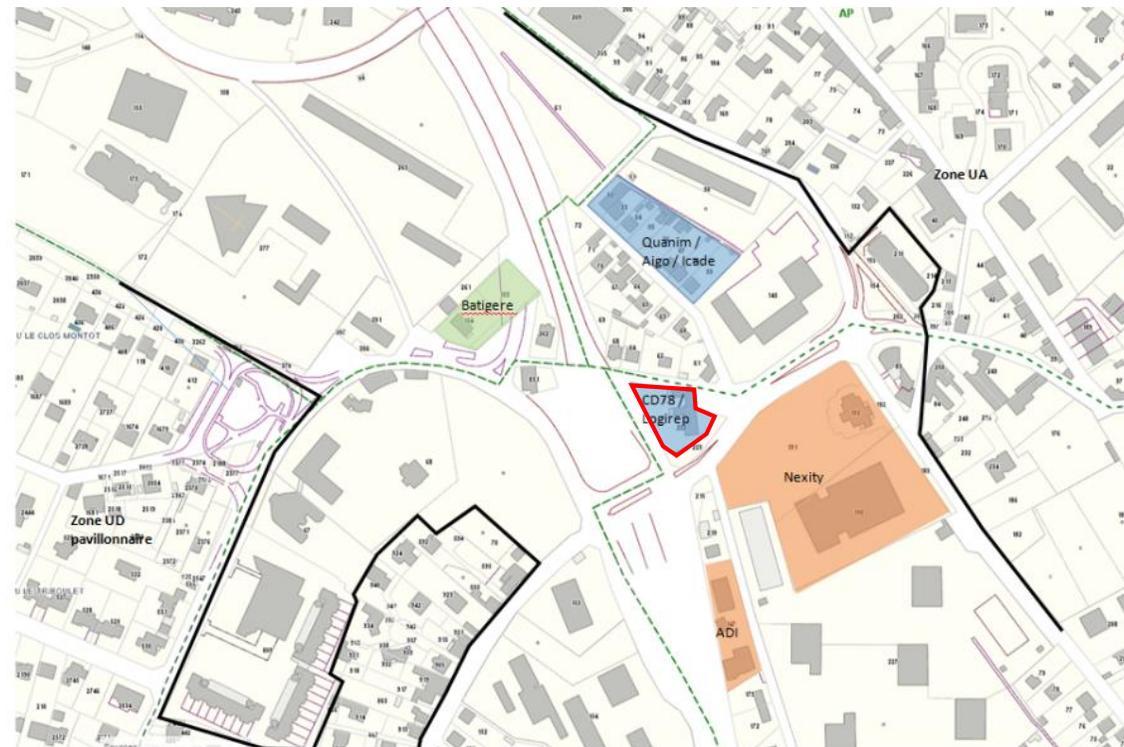
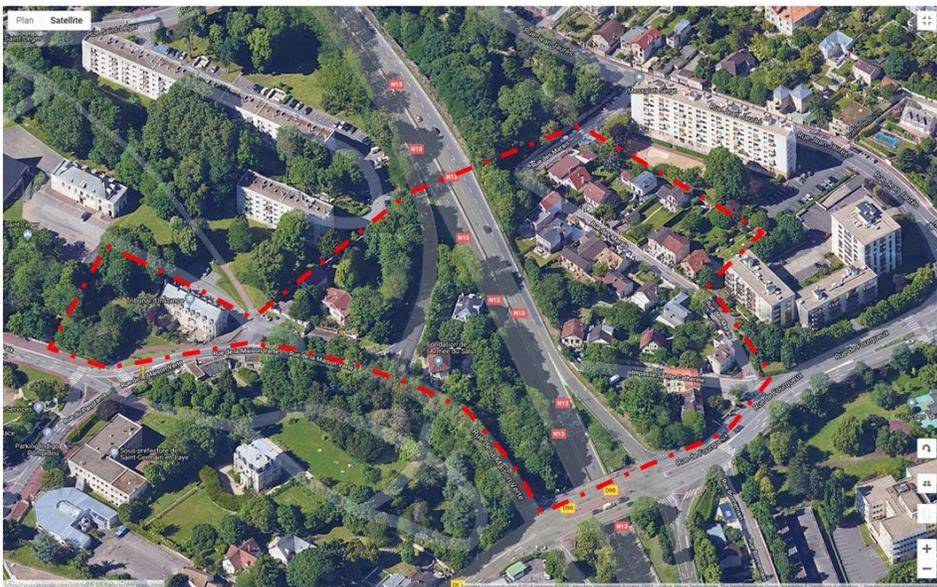
Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Serge FLAUD
Inspecteur des Finances Publiques

ACQUISITION DES PARCELLES AL 1 ET AL 222 – Place de la Fontaine Saint-Catherine



- PC délivrés – en chantier
- PC refusé
- Faisabilités ou emprises mutables