

SÉANCE DU  
**15 AVRIL 2021**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Projet Clos de Buzot 2  
Evolution de projet suite  
au retrait du promoteur  
CAPELLI : acquisition  
des parcelles AT 1295 et  
AT 1174 sises 49B, rue  
Saint-Léger et  
modification de la  
délibération du  
26 septembre 2019  
approuvant la résiliation  
anticipée du bail  
emphytéotique consenti  
sur les parcelles AT 1377  
et AT 1171 à EMMAUS  
HABITAT**

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 16 avril 2021  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 16 avril 2021  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 16 avril 2021

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 et un, le 15 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 8 avril deux mille vingt et un, 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 AGUINET, Monsieur FOUCHET, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT\*, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

\*Monsieur de BEAULAINCOURT présent à partir du dossier 21 B 04

**Avait donné procuration :**

Madame BOUTIN à Monsieur MIGEON  
Monsieur BASSINE à Monsieur PERICARD  
Monsieur RICHARD à Madame RHONE  
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

**Secrétaire de séance :**

Madame PEYRESAUBES

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20210415-21-B-07-DE  
Date de télétransmission : 16/04/2021  
Date de réception préfecture : 16/04/2021

**N° DE DOSSIER** : 21 B 07

**OBJET** : PROJET CLOS DE BUZOT 2 - EVOLUTION DE PROJET SUITE AU RETRAIT DU PROMOTEUR CAPELLI : ACQUISITION DES PARCELLES AT 1295 et AT 1174 SISES 49B, RUE SAINT LEGER ET MODIFICATION DE LA DELIBERATION DU 26 SEPTEMBRE 2019 APPROUVANT LA RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSENTI SUR LES PARCELLES AT 1377 et AT 1171 A EMMAUS HABITAT

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un tènement foncier sis 51-57 rue Saint-Léger constitué des parcelles AT 1297, AT 1171, AT 1377, AT 1172, AT 1376, AT 1173, AT 1374 sur lequel doit être réalisé le projet d'aménagement « Clos de Buzot 2 », inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « Ru de Buzot – RN13 ».

Le projet d'aménagement a connu une évolution concernant deux points : d'une part l'assiette foncière de l'opération, et d'autre part le retrait de la délibération désignant la société CAPELLI en tant que lauréate de la consultation pour la cession des droits à construire (lors du conseil municipal du 17 décembre 2020).

Concernant l'assiette foncière de l'opération, la Ville a été sollicitée par le propriétaire des parcelles AT 1295 et AT 1174 sises 49b, rue Saint-Léger, contiguës à l'opération, qui souhaitait s'enquérir de la position de la ville sur une éventuelle acquisition.

Dans le cadre de l'opération Clos de Buzot 2, l'acquisition de ces parcelles représentant une superficie totale de 710 m<sup>2</sup>, permettra d'agrandir l'emprise foncière qui sera cédée au prochain promoteur et de créer un espace végétalisé entre les immeubles projetés et le tissu pavillonnaire existant.

Par avis en date du 05 janvier 2021, France Domaine a estimé la valeur de ces deux parcelles comportant une maison d'habitation à 390 000 euros soit 6000 euros du m<sup>2</sup>, assortie d'une marge d'appréciation de 15%, soit 448 500 euros. Cette somme comprendra les frais dus à l'agence immobilière « Agence Principale » de Saint Germain-en-Laye d'un montant de 21 358 euros.

Concernant le retrait de la délibération désignant la société CAPELLI en tant que lauréate de la consultation pour la cession des droits à construire, celui-ci induit une mise à jour de la délibération relative à la résiliation du bail emphytéotique consenti sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 à EMMAUS HABITAT.

Le 26 septembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé par délibération la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT qu'il convient maintenant de mettre à jour. La modification porte sur le remplacement du terme « à l'opérateur lauréat de la consultation lancée par la Ville » par « au promoteur immobilier qui sera retenu par la Ville » dans la phrase suivante « *La résiliation est conditionnée à la vente en VEFA des droits à construire sur les terrains « Clos de Buzot 2 » à l'opérateur lauréat de la consultation lancée par la Ville.* ».

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver l'acquisition des parcelles AT 1295 et AT 1174 au prix de 448 500 euros (427 142 euros + 21 358 euros de frais d'agence),
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes et documents se rapportant à ce projet,
- D'approuver la modification à apporter à la délibération du 26 septembre 2019 portant sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti par la SEMAGER à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 sises 55, rue Saint-Léger à Saint-Germain-en-Laye.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de France Domaine en date du 05 janvier 2021,

Vu la délibération en date du 26 septembre 2019 pour la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti par la SEMAGER à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 sises 55, rue Saint-Léger à Saint-Germain-en-Laye,

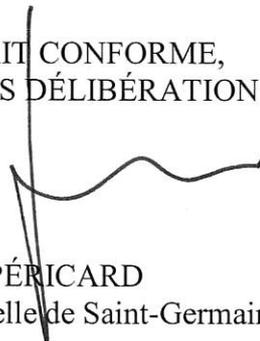
À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE l'acquisition des parcelles AT 1295 et AT 1174 au prix de 448 500 euros (427 142 euros + 21 358 euros de frais d'agence) dans le cadre de l'opération d'aménagement Clos de Buzot 2 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte ou document se rapportant à ce projet d'acquisition foncière ;

APPROUVE la modification à apporter à la délibération, en date du 26 septembre 2019, de résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti par la SEMAGER à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 sises 55, rue Saint-Léger à Saint-Germain-en-Laye.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Serge FLAUD  
Téléphone : 06 79 87 51 87  
Réf. LIDO : 2020-551V0823  
Réf. DS : 2730493

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 05/01/2021

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** UNE MAISON DE 65 M<sup>2</sup> (DONNÉES VISUDGFIP)

**ADRESSE DU BIEN :** 49 BIS RUE SAINT LEGER – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**VALEUR VÉNALE :** LA VALEUR VÉNALE EST ESTIMÉE À 390 000 €, SOIT 6 000 €/M<sup>2</sup>, ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 15 %.

*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](mailto:PHILIPPE.COTTIER@SAINTGERMAINENLAYE.FR)

<b>2 – Date de consultation</b>	: 15/10/2020
<b>Date de réception</b>	: 15/10/2020
<b>Date de visite</b>	: initialement prévue le 28/12/2020, la visite a été annulée par le propriétaire
<b>Dossier complet</b>	: 28/12/2020

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

La parcelle AT 1295 est située à proximité immédiate de l'opération "Clos de Buzod 2" qui prévoit la construction de 3 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements dont 25 % de logements locatifs sociaux pérennes. Cette situation géographique constitue une opportunité pour la Ville qui souhaite préserver cet espace peu dense de façon à créer un « tampon végétal » entre le tissu urbain existant et la future opération.

La commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale de ce bien immobilier.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

**Références cadastrales :** Les parcelles AT 1295 (d'une contenance de 588 m<sup>2</sup>) et AT 1174 (d'une contenance de 122 m<sup>2</sup>) d'une contenance totale de 710 m<sup>2</sup>.

**Descriptif du bien :** Il s'agit d'une maison de type T4 de 65 m<sup>2</sup>. Cette maison dispose d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle d'eau et de 3 chambres.

La visite initialement prévue le 28/12/2020 a été annulée à la demande du propriétaire en raison de son état de santé.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

– **Noms des propriétaires :** M. DANGEUGER Georges et Mme RICHARD Odile

– **Situation d'occupation :** Libre de toute occupation

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

La zone UB du PLU en vigueur : La zone UB correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion.

Il comprend deux secteurs.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la comparaison de biens similaires.

#### 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,



Évaluateur au Pôle d'évaluation Domaniale des Yvelines

Serge FLAUD  
Inspecteur des Finances Publiques

## Opération d'aménagement Clos de Buzot 2 - Agrandissement de l'emprise foncière



 Parcelles appartenant à la Ville

 Parcelles AT 1295 et 1174 à acquérir