

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
27 SEPTEMBRE 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Adoption d'un bail
emphytéotique
administratif entre la
commune de
Saint-Germain-en-Laye et
l'Etat**

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 28 septembre 2023
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en sous-préfecture
le 28 septembre 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 28 septembre 2023

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

Denis RIBOUESSE

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

L'an deux mille vingt trois, le 27 septembre à 20 heures, le
Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-
en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le
20 septembre deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de
Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD,
Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur
SOLIGNAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE,
Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC,
Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD,
Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN,
Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame
GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI,
Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame
LESUEUR, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame
BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur
LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame
GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE,
Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame CASTIGLIEGO,
Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur
ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

Avaient donné procuration :

Madame PEUGNET à Madame de JACQUELOT
Monsieur MILOUTINOVITCH à Mme HABERT-DUPUIS
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES
Madame SLEMPKES à Madame BOGE
Madame RHONE à Monsieur JEAN-BAPTISTE

Secrétaire de séance :

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20230927-23-F-13-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

N° DE DOSSIER : 23 F 13

OBJET : ADOPTION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET L'ETAT

RAPPORTEUR : Madame MACÉ

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

L'État a fait connaître sa volonté de déménager les locaux de l'Institut National Supérieur formation et recherche pour l'Education Inclusive (INSEI) situés à Suresnes. Dans la dynamique de l'Université de Cergy (CYU) souhaitant développer un véritable campus universitaire à Saint-Germain-en-Laye, le choix s'est porté sur la parcelle dite « Ropital » pour accueillir le futur Pôle National d'Education Inclusive (PNEI) regroupant l'INSEI et l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE).

Cette opération portée par l'Etablissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Île-de-France (EPAURIF) représente environ 6 000 m² de surface de plancher soit 4 600 m² de surface utile. La livraison du futur établissement est prévue pour la rentrée 2025.

La Ville a dans ce cadre acquis le 27 septembre 2022 auprès du Centre Hospitalier Intercommunal Saint-Germain-Poissy (CHIPS), conformément à la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2022, la parcelle cadastrée AW 188 et a procédé à la démolition des constructions présentes sur le site.

Par délibération en date du 27 septembre 2023, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a consenti une servitude non altius tollendi à l'ESH Domnis ex-propritaire de la parcelle AW 188, en vue de préserver les vues donnant sur le futur bâtiment du PNEI depuis la résidence Thérèse Papillon sur la parcelle AW 189.

La poursuite du projet implique la signature d'un bail de longue durée avec l'Etat pour lui mettre à disposition le foncier.

Ce bail, dont le projet est annexé à la présente délibération, présente la forme d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans commençant à courir le 1^{er} décembre 2023 pour finir le 30 novembre 2073.

Le bail est signé à titre gratuit au motif que la valeur des constructions réalisées par l'Etat, dont la propriété revient à titre gratuit à la Ville à l'issue du bail, s'équilibre sur toute la durée de la convention avec la valeur des sommes investies par la Commune de Saint-Germain-en-Laye au titre des études préalables et des travaux de démolition, préalable nécessaire à la réalisation du projet PNEI.

Toutefois, une clause vient encadrer la faculté pour l'Etat d'acquérir le foncier en cours d'exécution du bail ou à son expiration. Dans cette hypothèse, le prix de cession ne pourra intervenir à un prix inférieur à la valeur indexée (sur la valeur du l'indice du coût de la construction) du coût d'acquisition du terrain et de démolition des constructions, soit la somme estimée de 2 694 242.45 euros TTC.

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter le projet de bail emphytéotique administratif tel qu'annexé à la délibération, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer les documents permettant son exécution.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-1 et suivants et L. 2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2022 portant acquisition d'une partie de la parcelle AW 188 dans le cadre du projet de développement du Pôle National de l'Education Inclusive,

Vu la délibération en date du 28 juin 2023 adoptant la convention sur les modalités de prise en charge technique et financière entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'ESH Domnis des travaux sur la résidence Thérèse Papillon rendus nécessaires suite à la démolition de l'ex EHPAD Ropital, dans le cadre de la réalisation du projet du Pôle National d'Education Inclusive,

Vu la délibération en date du 27 septembre 2023 portant signature de l'acte de servitude non altius tollendi entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'ESH Domnis,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Versailles en date du 13 septembre 2023,

Vu le projet de Bail Emphytéotique Administratif annexé à la présente délibération,

Considérant que la signature du bail emphytéotique administratif est rendue nécessaire pour assurer la mise à disposition de la parcelle AW 188 au profit de l'Etat, pour la réalisation du Pôle National d'Education Inclusive,

Considérant que la réalisation du Pôle National d'Education Inclusive participera au projet politique de consolidation d'un campus universitaire à l'Ouest du territoire Saint-germanoïis, et contribuera à l'attractivité de la Ville dans le domaine de l'enseignement supérieur,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le bail emphytéotique administratif tel qu'annexé à la présente délibération à intervenir avec l'Etat portant sur la parcelle AW 188,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail emphytéotique administratif ainsi que tout document s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

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

La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

PNEI – INSHEA

Projet de Bail Emphytéotique Administratif

entre la Commune de Saint-Germain-en-Laye et l'État

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A,
Maître Hugo VITALI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
«Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN, Louis
SONNEVILLE, Anne-Charlotte CONCÉ-DJIANE et Hugo VITALI, notaires
associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERMAIN- EN- LAYE (Yvelines),
1, rue d'Alsace,
Avec la participation de Maître Michèle RAUNET notaire à PARIS ,
assistant LE PRENEUR.

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTÉOTIQUE
ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

1.IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1.IDENTIFICATION DU BAILLEUR

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale,
personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse
est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78101), Département des Yvelines Hôtel de Ville -
16, Rue de Pontoise, BP 10101, identifiée au SIREN sous le numéro 200086924.

Ci-après dénommé le **Bailleur**

1.2.IDENTIFICATION DU PRENEUR – DE L'EMPHYTEOTE

L'ÉTAT FRANÇAIS,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est
mentionné que l'ETAT FRANÇAIS n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu
par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

Ci-après dénommée le **Preneur ou l'Emphytéote.**

2.PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

2.1.DU BAILLEUR

La COMMUNE DE **SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** est représentée à l'acte par :

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire de la Ville,
fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal en date du 25
mai 2020, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 26 mai 2020,
et publiée sous forme d'affichage effectué le 26 mai 2020 ;

Monsieur Arnaud PERICARD, spécialement habilité à l'effet des présentes, en
vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en
date du 13 avril 2023 transmise à la Préfecture le 14 avril 2023, et publiée sous forme
d'affichage le même jour.

Il déclare, concernant les délibérations en date du 25 mai 2020 et du 13 avril 2023 :

- qu'elles ont été publiées sous forme d'affichage ou mise en ligne sur le site internet d'extraits du compte-rendu de la séance ou de liste des délibérations examinées ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;
- et qu'elles n'ont fait l'objet d'aucun recours.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le Service local du Domaine de la Direction départementale des Finances publiques des Yvelines en date du 13 septembre 2023 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

Les pouvoirs du Bailleur demeurent annexés aux présentes.

(ANNEXE N°1. POUVOIRS VENDEUR)

2.2. DU PRENEUR

L'**ÉTAT FRANÇAIS** est représenté à l'acte par :

Monsieur Jean-Jacques BROT, agissant en qualité de Préfet des Yvelines, nommé à cette fonction aux termes d'un décret du 4 avril 2018 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements.

Une copie des pouvoirs du Preneur est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE N°2. POUVOIRS DU PRENEUR)

3. DÉFINITIONS

Dans le corps du présent Bail Emphytéotique Administratif, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

- "Annexe" vise tous documents annexés au Bail Emphytéotique Administratif ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte de Vente lui-même ;
- "Bail Emphytéotique Administratif" ou "Bail" : désigne le présent acte authentique ;
- "Bailleur" : désigne "la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE", ci-dessus plus amplement dénommé sous l'article 1.1 ;
- "Immeuble" : désigne les biens immobiliers objets du Bail Emphytéotique Administratif avec leurs dépendances et accessoires ainsi que tous les droits réels attachés à ces biens en ce compris tous immeubles par destination, sans exception ni réserve ;
- "Jours" : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
- "Parties" : désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;

- "Preneur" : désigne l'ÉTAT FRANÇAIS ci-dessus plus amplement dénommée sous l'article 1.2 ;
- "Présentes" : désigne le présent acte authentique.

4.EXPOSE

Préalablement à la conclusion du Bail Emphytéotique Administratif faisant l'objet des Présentes, pour une meilleure compréhension, les Parties exposent ce qui suit :

La commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et l'ÉTAT se sont engagés à travers un partenariat poursuivant l'objectif de réaliser un équipement public d'intérêt général permettant l'installation de l'Institut national supérieur de formation et de recherche pour l'éducation inclusive (INSEI) à Saint-Germain-en-Laye, dans le cadre d'un rapprochement avec l'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation (INSPE), qui permettra la création du futur pôle national d'éducation inclusive (PNEI) relevant de CY Cergy Paris Université, établissement sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR).

L'université de CY Cergy Paris Université sera dès lors l'Occupant de l'Immeuble.

Le Terrain objet des présentes est destiné à recevoir un équipement public d'intérêt général ayant vocation à accueillir l'installation de l'Institut national supérieur de formation et de recherche pour l'éducation inclusive (INSEI) et les effectifs administratifs de l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE) de l'académie de Versailles. Cet équipement constituera ainsi un pôle international de formations, de recherche, et de ressources sur les pratiques d'éducatives inclusives. Il sera constitué de salles de formation, d'un pôle de recherche, d'un pôle administratif, d'un pôle accueil avec un amphithéâtre de 150 places, d'un espace d'exposition et d'une cafétéria de 50 places assises pour une surface de plancher totale d'environ 6 000 m².

Les conditions et modalités d'occupation de l'équipement public seront définies dans une convention d'utilisation établie entre l'État et l'occupant.

La signature du présent Bail, prévoyant les charges et conditions de l'occupation et permettant l'exploitation de l'équipement, matérialise l'aboutissement du projet et l'atteinte de l'objectif que se sont assignées les Parties et notamment la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et l'ÉTAT.

CECI EXPOSE, il est passé au Bail Emphytéotique Administratif, objet des Présentes :

5.BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Par ces Présentes, le Bailleur donne à Bail Emphytéotique Administratif, au Preneur, qui accepte, l'Immeuble dont la désignation suit.

Par suite, il confère au Preneur sur l'Immeuble, conformément aux dispositions de l'article L 451-1 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière, ainsi qu'il sera précisé ci-après à l'article 12.

Le présent Bail Emphytéotique Administratif sera soumis tant aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, qu'aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, qu'aux stipulations des Présentes.

5.1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES),

Un terrain.

Lequel terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme communal figurant au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	188	1A rue Bernard Palissy	00 ha 53 a 49 ca

Tel que l'Immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Un extrait de plan cadastral de l'Immeuble est annexé.

(ANNEXE N°3. PLAN DU CADASTRE)

Le Bailleur informe le Preneur avoir réalisé des travaux de démolition des constructions initialement présentes sur le terrain

Le dossier des ouvrages exécutés est annexé au présent Bail.

(ANNEXE N°4. DOSSIER DES OUVRAGES EXECUTES)

5.2. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître VITALI, notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 23 septembre 2022., publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 20 octobre 2022, volume 2022P, numéro 36242 suivi d'une reprise pour ordre publiée le 17 mai 2023, volume 2023P, numéro 23344.

5.3. ORIGINE DE PROPRIETE

5.3.1. Origine immédiate

L'Immeuble objet du présent bail appartient au Bailleur par suite de l'acquisition qu'il en a faite du CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE (ci-après le CHIPS), Etablissement public, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-ENLAYE (78100), 20 rue Armagis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hugo VITALI notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 23 septembre 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (2) le 20 octobre 2022, volume 2022P, numéro .36242 suivi d'une reprise pour ordre publiée le 17 mai 2023, volume 2023P, numéro 23344.

5.3.2. Origine antérieure

Changement de dénomination du CHIPS

Il est rappelé que le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, était anciennement dénommé, savoir :

Hôpital-Hospice de Saint Germain en Laye

La création de l'Hôpital-Hospice de Saint Germain en Laye résulte de la fusion de l'Hôpital des malades et de l'Hôpital des Vieillards prononcée par un arrêté du 13 ventôse an XI.

Centre Hospitalier de Saint Germain en Laye

Le ministre de la santé publique et de la population par arrêté en date du 16 janvier 1956, conformément au classement des hôpitaux et hospices publics diverses catégories énumérées au titre du décret du 17 avril 1943 a classé comme Centre Hospitalier, l'hôpital-hospice de Saint Germain (Seine et Oise). Ledit arrêté a été publié au journal officiel de la République le 1er février 1956 sous le numéro 1358.

Centre Hospitalier général de Saint Germain en Laye

Aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, le 19 mars 1986, il a été déposé la page du journal officiel en date du 18 juin 1978 constatant que par arrêté du Ministre de la Santé et de la Famille en date du 26 mai 1978 le Centre Hospitalier de Saint Germain EN LAYE a été classé en Centre Hospitalier Général.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 avril 1986 volume 86P numéro 2081.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAVOT, Notaire à Saint Germain en Laye, le 9 décembre 1991, il a été déposé :

- copie du Journal Officiel en date du 1er février 1956 reproduisant l'arrêté en date du 16 janvier 1956, classant comme Centre Hospitalier, l'hôpital-hospice de Saint Germain (Seine et Oise),

- et copie de l'arrêté du Ministre de la Santé et de la Famille en date du 26 mai 1978 contenant classement en Centre Hospitalier Général et constatant la nouvelle dénomination du Centre Hospitalier Général de Saint Germain en Laye.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 mars 1992 volume 1992P numéro 1896.

Centre hospitalier intercommunal de Poissy Saint Germain

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul, Notaire à TRIEL SUR SEINE, le 28 avril 1999, il a été déposé l'arrêté numéro 9662361 du 15 novembre 1996 de Monsieur le Préfet de la Région Ile de de France arrêtant la fusion des Centres Hospitaliers de Saint Germain en Laye et de Poissy et prononcé la fusion effective à compter du 1er mai 1997 en CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 mai 1999 volume 1999P numéro 3655.

Historique parcellaire

La parcelle cadastrée section AW, numéro 188 provient de la division de la parcelle cadastrée section AW numéro 68, ainsi qu'il a été dit ci-dessus en tête des présentes.

La parcelle cadastrée AW 68 provenait, avec la parcelle cadastrée AW 67, de la division d'une plus grand parcelle cadastrée AW 42 suivant document d'arpentage N° 719 et acte reçu par Maître DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 17 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 11 août 1988, volume 1988P, numéro 6260.

Origine de propriété

1) Pour partie

Le CHIPS était propriétaire des biens objets des présentes situés au 140 Rue Bernard Palissy sur la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, anciennement cadastré section AW numéro 68, par suite de la donation entre vifs qui lui en a été faite par Monsieur

Casimir Léon DESOYER, distillateur, Chevalier de la Légion d'Honneur, Conseiller général de Seine et Oise, ancien Maire de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE, et Madame Eugénie Cécile VAUDRON, son épouse, demeurant ensemble SAINT GERMAIN EN LAYE, rue Henri IV n° 3 et 5.

Suivant acte reçu par Maître GREBAN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 10 Avril 1914.

Il est rappelé que ladite donation a été consentie sous les conditions suivantes ci-après littéralement rapportées

« CONDITIONS DE LA DONATION

La présente donation est faite aux conditions "que l'Hôpital-Hospice devra fidèlement accomplir :

1° - Ledit orphelinat sera géré et administré "par la Commission Administrative dudit Hôpital, à "laquelle seraient adjointes trois dames de Saint Germain en Laye, nommées par le Préfet sur la présentation de leur mission d'administration.

2° - ladite commission aura les pouvoirs les plus étendus pour régler les conditions d'admission et de séjour des orphelines

3° - en dehors des orphelines de Saint Germain en Laye auxquelles s'adresse la présente donation, il sera réservé six lits pour les orphelines des autres communes du canton, choisies de préférence dans les "communes les moins fortunées ou les plus imposées proportionnellement à leurs revenus.

Les donateurs expriment le vœu que ledit établissement conserve son nom de fondation "DESOYER- "VAUDRON". »

En outre, cette donation avait été faite, sous réserve d'acceptation par la Commission Administrative dudit Hôpital lorsqu'elle aurait obtenu l'autorisation nécessaire.

Par arrêté Préfectoral en date du 22 Mai 1914 l'Hôpital-Hospice a été autorisé à accepter cette libéralité.

2) Pour le surplus correspondant au volume numéro 8

Du chef du CHIPS

Le CHIPS a réalisé l'acquisition Volume HUIT (8) auprès de l'ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS, suivant acte reçu par Maître SOLLIER-DEPONDY, notaire à PARIS, le 23 septembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

Moyennant le prix de 472.300,00 euros qui sera payé selon les règles de la comptabilité publique.

Il est rappelé que la parcelle cadastrée section AW numéro 68, de laquelle provient la parcelle cadastrée section AW numéro 188, objet des présentes a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes aux termes d'un acte reçu par Maître HOURMANT-BERNARD, notaire à VERSAILLES, le 15 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3, le 30 novembre 2017, volume 2017P numéro 9464, suivi d'un modificatif afin de réduire l'assiette foncière de l'état descriptif de division volumétrique à la parcelle cadastrée section AW numéro 189 aux termes d'un acte reçu par Maître SOMSOIS, Notaire à PARIS, le 23 septembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

Du chef de l'ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS

L'ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS était propriétaire du volume UN (1) de la façon suivante pour en avoir fait l'acquisition de :

L'établissement dénommé CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE, Etablissement public administratif local, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 20 rue Armagis, identifiée au SIREN sous le numéro 267805802.

Suivant acte reçu par Maître Marie HOURMANT-BERNARD notaire à VERSAILLES (78) le 15 novembre 2017

Moyennant le prix de 3.087.900,00 euros payé et quittancé à l'acte.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3eme le 5 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9602.

ORIGINE ANTERIEURE

Donation susmentionnée suivant acte reçu par Maître GREBAN notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 10 avril 1914, non publié comme étant antérieure au 1er Janvier 1956.

].

[

6.ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des Parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

7.DURÉE

Le présent Bail Emphytéotique Administratif est consenti et accepté pour une durée de cinquante (50) années entières et consécutives prenant effet à la date du 1^{er} décembre 2023 pour finir le 30 novembre 2073.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

8.CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail Emphytéotique Administratif objet des Présentes est consenti sous les charges et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

- (i) Le Preneur prend l'Immeuble qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du Bail, dans l'état où il se trouve, sans garantie de la part du Bailleur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :
 - Soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, le tout sauf en ce qui concerne ce qui est dit ci-après à l'article "Garantie décennale" en application des dispositions des articles 1792 à 1792-5 du Code Civil ;
 - Soit l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;

- Soit en cas de dommages causés au bien et troubles de jouissances causé par des tiers.
 - Soit de la contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du Preneur.
- (ii) Le Preneur devra à sa sortie, quelle que soit la cause de la fin du bail, restituer l'Immeuble donné à bail en bon état.
- (iii) Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution de l'Immeuble en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au Preneur.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert.

- (iv) A s'opposer à toutes usurpations et à tous empiétements et de prévenir le Bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.
- (v) A payer en l'acquit du Bailleur et à partir de ce jour, les impôts et contributions de toute nature dont la taxe foncière dans la mesure où elle serait exigible, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement situé en Île-de-France, auxquelles l'Immeuble pourrait donner lieu ; les charges locales, communales et autres, de quelque forme que ce soit, encore qu'elles soient mises par la Loi à la charge des propriétaires et de justifier chaque année de leur acquit au Bailleur par quittance en bonne forme et enfin de s'arranger de manière qu'il ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Conformément au 1° de l'article 1382 du code général des impôts, les immeubles appartenant notamment à une commune sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties à la double condition qu'ils soient affectés à un service public ou d'intérêt général et qu'ils ne soient pas productifs de revenus. Cette seconde condition s'apprécie au regard du propriétaire. Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, les immeubles qui ne sont pas utilisés par la collectivité propriétaire elle-même sont considérés comme productifs de revenus dès lors que la mise à disposition s'accompagne d'une rémunération même si cette rémunération est symbolique ou insuffisante pour couvrir les dépenses engagées. La condition de productivité de revenus est appréciée par l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt au vu de l'analyse des contrats conclus par la collectivité propriétaire ([RM Esneu n° 30990](#), [JO Sénat du 26 juillet 2001, p. 2450](#))*
- (vi) Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances qu'il jugera appropriées en sa qualité d'emphytéote.
- (vii) De supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'Immeuble et de profiter

en retour de celles actives s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à ses risques et périls.

A cet effet, le Bailleur informe le Preneur que suivant avec reçu le XXX par le notaire soussigné en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 dont une copie est demeurée annexée, le terrain objet des présentes est grevé d'une servitude non altius tollendi dont les principales caractéristiques sont ci-après rapportées par extrait :
XXX

**(Annexe n°5. Acte du XXX
contenant servitude non altius tollendi)**

Le Preneur se déclare parfaitement informé de ces dispositions et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

- (viii) Le Preneur s'oblige à raccorder les constructions au réseau de chauffage urbain.

9.CONDITIONS D'EXPLOITATION

L'immeuble est destiné à recevoir pendant toute la durée du Bail, un équipement d'intérêt général ayant vocation à accueillir des activités d'enseignement supérieur et de recherche ainsi qu'il est précisé ci-dessus à l'article 5.1.

Le Preneur devra user de l'immeuble exclusivement à cet usage pendant toute la durée du Bail en vue de la réalisation d'une mission d'intérêt général, en application des dispositions de l'article L 1311-2 du CGCT.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur doit obtenir sur l'immeuble un permis de construire autorisant la réalisation dudit équipement public d'intérêt général sur 4 niveaux, d'une surface de plancher d'environ 6 000 m².

Le Preneur a déposé une demande de permis de construire le 16 mai 2023 ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt numéro 078 551 23 Z 0024 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Dans l'hypothèse où le projet ne pourrait être réalisé suite à l'annulation de l'arrêté de permis de construire ou de l'absence de caractère définitif dudit arrêté de permis de construire, les parties se rapprocheront afin de déterminer les suites à donner aux présentes.

10. ENTRETIEN, RÉPARATIONS, TRAVAUX

Le Preneur devra, compte tenu de sa qualité d'emphytéote, pendant tout le cours du Bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées sur l'emprise de l'Immeuble et objets des présentes, et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fût-ce par vétusté ou force majeure, toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception, afin de garantir leur bon état de fonctionnement et des conditions d'utilisation satisfaisantes, mais pas nécessairement leur remise à neuf. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, le Preneur pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

En cas de destruction par cas fortuit ou de force majeure des constructions ou des installations édifiées sur l'emprise de l'Immeuble et objets des présentes, les Parties pourront convenir de renoncer à leur reconstruction ou à leur remise en état et d'opter pour le versement d'une indemnisation en réparation du préjudice subi par le Bailleur. L'indemnité sera fixée d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un tiers expert nommé judiciairement par la Partie la plus diligente.

11. CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE DU BAIL

Le présent bail est un Bail Emphytéotique qui, conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code Rural, confère au Preneur un droit réel sur l'Immeuble dans les limites des dispositions de l'article L 1311-2 du CGCT.

En application de ces dispositions, le droit réel conféré au Preneur de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale.

Le montant de l'emprunt garanti par l'hypothèque doit respecter le droit des aides publiques locales.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse dans laquelle l'Immeuble relèverait du domaine public, seul le droit de préférence peut être exercé par le créancier hypothécaire sur l'éventuel prix de cession à l'exclusion de tout droit de suite.

Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, à peine de nullité de la cession, qu'avec avec l'agrément du Bailleur, et qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution de l'opération d'intérêt général visée à l'article 11.

Le Preneur notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur, préalablement à tout projet de cession ou d'hypothèque, son intention d'y procéder en précisant les caractéristiques essentielles du projet soumis à l'agrément du Bailleur. Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois pour faire part de son agrément. A défaut de réponse, l'agrément sera réputé refusé.

12.REDEVANCE

Le Bail est consenti à titre gratuit.

13.RÉSILIATION DU BAIL

13.1.A LA DEMANDE DU PRENEUR

Le Preneur pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, de l'Immeuble compromettant la réalisation de la mission qui lui est confiée.

Il est précisé que le Preneur ne peut se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

13.2.A LA DEMANDE DU BAILLEUR

Le Bailleur peut demander la résiliation du bail :

- en cas d'agissements du Preneur de nature à compromettre l'accomplissement du projet exposé au point 4 du présent Bail,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent Bail, après l'écoulement d'un délai de six (6) mois consécutifs à la délivrance d'une mise en demeure d'exécuter restée en tout ou partie infructueuse

13.3.A LA DEMANDE DE L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES.

Le Bailleur ou le Preneur pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

Étant ici précisé que la résiliation à la demande d'une des Parties pourra entraîner le versement d'une indemnisation en réparation du préjudice subi par l'autre partie. L'indemnité sera fixée d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un tiers expert nommé judiciairement par la Partie la plus diligente.

14.EXPIRATION DU BAIL

Sous réserve des dispositions législatives et/ou réglementaires alors en vigueur, le Preneur et le Bailleur pourront examiner, avant la fin du bail, l'opportunité et la possibilité de sa prorogation ou les modalités selon lesquelles une occupation des biens objet du présent Bail et ceux aménagés ou édifiés par l'emphytéote pourraient faire l'objet d'une mise à disposition au profit de ce dernier.

À défaut, à l'expiration du Bail Emphytéotique Administratif par arrivée du terme ou en cas de résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions, ainsi que le cas échéant tous les aménagements réalisés par le Preneur, ainsi que toutes les

améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte et sans que cette accession puisse donner lieu à aucun droit ou action du Preneur aux fins d'indemnisation, remboursement ou répétition.

15.FACULTE DE CESSION DE L'IMMEUBLE EN COURS ET EN FIN DE BAIL

Les Parties conviennent que l'Immeuble objet du Présent Bail Emphytéotique Administratif pourra être cédé par le Bailleur au Preneur en cours ou à l'expiration du Bail.

A cet effet, les Parties se rapprocheront SIX (6) mois avant l'expiration du Bail ou en cours de bail pour convenir d'un commun accord des charges et conditions de cette cession.

Les Parties conviennent que la cession du Bail ne pourra intervenir à un prix inférieur au coût d'acquisition du terrain et de démolition des constructions existantes supporté par le Bailleur pour la mise en œuvre du projet, soit la somme deeuros, indexé selon le dernier indice du coût de la construction publié à la date de l'accord formalisé par avenant au Présent Bail (indice de référence, dernier indice publié à la date de signature des présentes, soit ...2023).

En cas d'accord formalisé par un avenant au Présent Bail, l'acte authentique de vente de l'Immeuble par le Bailleur au profit du Preneur avec paiement des frais par ce dernier, devra intervenir dans les TROIS (3) mois de la signature de cet avenant.

A l'expiration du Bail par arrivée de son terme, à défaut de cession de l'Immeuble par le Bailleur au Preneur, il sera fait application des dispositions de l'article 15 à l'arrivée du terme du Présent Bail.

16.URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme a été obtenu le XXX 2023 et demeure annexée aux Présentes.

(ANNEXE N°6. NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME)

Le Preneur en a spécialement pris connaissance et a apposé sur ce document sa signature.

17.DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur a produit un dossier de diagnostic technique (le Dossier de Diagnostic Technique).

17.1.DOCUMENTS DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE APPLICABLE A L'IMMEUBLE

Compte tenu de la nature de l'Immeuble, le dossier diagnostic technique comprend l'état des risques et pollutions.

(ANNEXE N°7. ERP)

En conformité avec l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare :

- Informer le Preneur au moyen de l'ERP sus-visé, de l'existence ou non d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), d'un Plan de

Prévention des Risques Miniers (PPRM), d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ou d'une zone de sismicité concernant l'Immeuble et des éventuels risques qui pourraient en résulter,

- Que l'Immeuble, depuis qu'il en est propriétaire, ou à sa connaissance pour la période antérieure n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre des catastrophes naturelles,
- Ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre dans le cadre d'un état de catastrophe naturelle ou technologique,
- Ne pas avoir perçu d'indemnisation dans le cadre du régime d'assurance spécifiques aux catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur reconnaît être informé au moyen de l'ERP sus-visé, de l'existence ou non d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ou d'une zone de sismicité concernant l'Immeuble et des éventuels risques qui pourraient en résulter pour ce dernier et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

17.2. DOCUMENT DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE NON APPLICABLE A L'IMMEUBLE

Compte tenu de la nature de l'Immeuble, le Dossier de Diagnostic Technique ne comprend pas les documents suivants :

- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou de produit contenant de l'amiante.
- Le constat de risque d'exposition au plomb ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'état relatif à la présence de mères dans le bâtiment prévu à l'article L 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

18. INFORMATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

18.1. LEGISLATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

18.1.1. Rappel des textes concernés

Le Bailleur déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont le texte, est ci-après littéralement rapporté :

"Article L514-20 :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances

chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

18.1.2. Déclarations du Bailleur

En considération de l'article ci-dessus rappelé le Bailleur déclare :

- Que l'Immeuble n'a jamais été utilisé depuis son acquisition dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation ou à déclaration conformément à la législation sur les ICPE,
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que l'Immeuble a supporté, à un moment quelconque, une ICPE soumise à déclaration ou à autorisation,
- Qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à son acquisition de l'Immeuble,
- Qu'à sa connaissance, les diverses activités qui se sont succédé dans l'Immeuble n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients importants au regard d'une pollution éventuelle de l'air, des eaux superficielles ou souterraines, du sol ou du sous-sol,
- Qu'à sa connaissance, il n'existe pas, dans ou sur le terrain d'assiette de l'Immeuble de déchets considérés comme abandonnés au sens des articles L. 541-2 et L. 541-3 du Code de l'Environnement,
- Qu'à sa connaissance, il ne s'est pas produit, avant ou depuis son acquisition de l'Immeuble, d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation de l'eau, selon les dispositions de la loi sur l'eau numéro 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée.

18.2. DECLARATIONS SPECIFIQUES SUR LA POLLUTION ET SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols, mentionné à l'article L. 125-6, fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

18.3. CONSULTATION DES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

BASIAS

La base de données de la base de données intitulée "BASIAS" (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), révèle que l'assiette foncière de l'Immeuble n'est pas répertoriée comme ayant supporté une installation classée.

BASOL

Il résulte de la base de données de la base de données intitulée "BASOL" (Base de Données sur les sites et sols pollués), qu'aucuns sites et sols pollués ne sont répertoriés sur l'emprise foncière de l'Immeuble.

GEORISQUES

La base de données GEORISQUES a été consultée.

Les consultations sus-mentionnées sont demeurées annexées.

(ANNEXE N°8. DONNEES ENVIRONNEMENTALES)

18.4. DECLARATIONS SPECIFIQUES SUR LES DECHETS

18.4.1. Rappel des textes concernés

L'article L 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui

auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I. Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...]»

18.4.2. Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare que :

- Il n'a jamais été déposé, enfoui dans le terrain d'assiette de l'Immeuble, ni utilisé sur celui-ci des déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles ou souterraines, ainsi que le sol et le sous-sol ;
- Aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé dans l'Immeuble en violation d'une réglementation applicable, ni rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situés sur le terrain d'assiette de l'Immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées, ni dans les égouts raccordés à l'Immeuble.

19. DÉCLARATIONS FISCALES

Le Bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent Bail Emphytéotique Administratif à la taxe sur la valeur ajoutée, la redevance ci-dessus convenue devant à cet égard, être regardée comme une redevance, ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

La contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce Bail, les Présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le présent Bail Emphytéotique Administratif concourant à la production d'immeuble est assimilé fiscalement au régime du bail à construction. Il est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code Général des Impôts.

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

20.DISPOSITIONS DIVERSES

20.1.ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Bail Emphytéotique Administratif et de ses suites et pour tout envoi de correspondance ou notification, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur :

Hôtel de ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
16, Rue de Pontoise
78 100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

- Le Preneur :

Préfecture des Yvelines
1, avenue Jean HOUDON
78 000 VERSAILLES

20.2.NOTIFICATIONS

Sauf s'il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu du Bail Emphytéotique Administratif devra être faite par soit télécopie, soit par courrier électronique, l'un comme l'autre devant être confirmée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée par les services postaux vaudra réception et donc notification au destinataire.

Ces notifications seront faites à l'attention des personnes suivantes aux adresses figurant à l'Article "Élection de domicile" ci-dessus :

BAILLEUR :

Nom du représentant :	Monsieur le Maire
Adresse :	Hôtel de ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 16, Rue de Pontoise 78 100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Téléphone :	01 30 87 20 00
Adresse e-mail :	Direction.juridique@saintgermainenlaye.fr

PRENEUR :

Nom du représentant :	Monsieur le Préfet des Yvelines
Adresse :	1, avenue Jean HOUDON 78 000 VERSAILLES
Téléphone :	01 39 49 78 00
Adresse e-mail :	

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par les Parties en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

20.3.PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les Parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à zéro (0) euros.

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein			0,10%

20.4.POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, du moins celles autres qu'une collectivité locale, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle visée en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des Présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

20.5.COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

20.6.LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le bail est régi par le droit français, conformément auquel il sera interprété.

Tout litige découlant du bail sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour administrative d'Appel de Versailles.

20.7.FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du Preneur, qui s'oblige à leur paiement.

20.8. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

21. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

22. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE N°1. POUVOIRS VENDEUR
- **ANNEXE N°2. POUVOIRS DU PRENEUR**
- ANNEXE N°3. PLAN DU CADASTRE
- ANNEXE N°4. DOSSIER DES OUVRAGES EXECUTES
- ANNEXE N°5. PLAN DE SERVITUDE
- ANNEXE N°6. CERTIFICAT D'URBANISME
- ANNEXE N°7. ERP
- ANNEXE N°8. DONNEES ENVIRONNEMENTALES

DONT ACTE sur pages

Comprenant Paraphes

- renvoi approuvé : aucun
- blanc barré : aucun
- ligne entière rayée : aucune

- nombre rayé : aucun

- mot rayé : aucun

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

Direction Générale des Finances Publiques

Le **13 SEP. 2023**

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

Commune de Saint-Germain-en-Laye

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 30 84 58 58

Réf DS : 13423756

Réf OSE : 2023-78551-56872

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

(ACTUALISATION DE L'AVIS N° 2022-78551-28566)

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : PNEI (INSHEA/INSPE) – Bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 50 ans, 60 ans ou 70 ans (hypothèses de travail)

Adresse du bien : 1 rue Pasteur à Saint-Germain-en-Laye (78100) (en face de l'ancienne école normale des filles)

Valeur locative :

Durée du bail		50 ans		60 ans		70 ans	
Apport du bailleur (V)		2 610 052 €	790 952 €	2 610 052 €	790 952 €	2 610 052 €	790 952 €
Achat du foncier bâti		1 819 100 €	0 €	1 819 100 €	0 €	1 819 100 €	0 €
coût de démolition et préparation du foncier		790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €
Apport du preneur (26 M€), actualisé (S')		1 803 586 €		988 174 €		531 295 €	
Taux d'actualisation retenue pour apport preneur		5,60%		5,70%		5,80%	
Apport net du bailleur		806 466 €	-1 012 634 €	1 621 878 €	-197 222 €	2 078 757 €	259 657 €
droit public (BEA)	Taux de rendement attendu par le bailleur	2,00%					
	Redevance calculée	16 129 €	-20 253 €	32 438 €	-3 944 €	41 575 €	5 193 €
	Redevance retenue (arrondie)	16 000 €	1 €	32 000 €	1 €	42 000 €	5 000 €

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : M. Philippe COTTIER – philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 - DATES

de consultation :	20/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Redevance d'un BEA

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Pour la réalisation du projet de construction des locaux du pôle national de l'éducation inclusive (PNEI²) à Saint-Germain-en-Laye, la commune de Saint-Germain-en-Laye a acquis le terrain au prix de 1 819 100 € HT et a entrepris sa démolition pour un coût de 790 952 € HT.

Ce foncier sera mis à la disposition de l'État, au moyen d'un bail emphytéotique (BEA) de 50, 60 ou 70 ans, pour la réalisation du projet de construction des locaux du PNEI, d'une surface de plancher de 5 979 m² (4 731 m² de surface utile).

Le Pôle d'évaluation domaniale est saisi par la commune de Saint-Germain-en-Laye pour liquider le montant de la redevance due par l'État.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

2 Pôle créé par rapprochement de l'Institut national supérieur de formation et de recherche pour l'éducation des jeunes handicapés et les enseignements adaptés (INSHEA) et de l'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation (INSPE)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à proximité de la nationale 13. Le tram 13 est à 8 minutes à pied.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AW 188 (provenant des parcelles mères AW 68, 188 et 189)	1 A rue Bernard Palissy 2 rue Pasteur 140 rue du Président Roosevelt	5 349 m ²	Terrain bâti
TOTAL			5 349 m ²	

4.4. Descriptif

L'emprise foncière, dite « parcelle Ropital », correspond à l'ancien EHPAD (à démolir).

Le programme de construction du PNEI se décompose de la façon suivante :

PÔLE	BESOINS RECALES Janvier 2022 Co-S	
	SU	
ACCUEIL - CONVIVIALITE - CONFERENCES	611	746
CENTRE DE RESSOURCES DOCUMENTAIRES	484	629
ESPACES FORMATION	1 243	1 554
POLE RECHERCHE - ESPACES ENSEIGNANTS - CHERCHEUR	895	1 132
PÔLE RESSOURCES	237	308
LOCAUX TERTIAIRES INSHEA	473	615
LOCAUX TERTIAIRES INSPE	508	660
LOGISTIQUE	280	336
TOTAL surface utile	4 731	
TOTAL surface de plancher	5 979	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Saint-Germain-en-Laye (acte d'acquisition du 23/09/2022 au prix de 1 819 100 € TTC)

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La zone **UB** du **PLU** en **vigueur** 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 :

- le **secteur UBa** qui correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire. [...] qui est couvert par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 Reconquête des franges ferroviaires ;
- le **secteur UBb** qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix.

La zone **UB** fait également l'objet d'une seconde OAP, l'OAP n°4, correspondant à la mise en valeur du ru de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture (pièce n°4 du présent PLU).

6.2. Date de référence et règles applicables

21/02/2019

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode, dite de l'apport net, repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. Il convient donc de déterminer quelle est la part de l'apport du bailleur qui n'est pas « compensée » par l'appropriation des constructions en fin de bail.

Seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Les montants des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés.

L'éventuel écart positif constaté entre ces deux montants ainsi déterminés est dénommé apport net du bailleur. Cet écart, s'il est positif, sera rémunéré au taux de rendement attendu par le bailleur, soit en référence aux constructions projetées, soit au taux d'emprunt de la commune dans le cas d'une opération d'intérêt collectif (ce qui est le cas de l'opération à évaluer).

Il est précisé que l'apport du preneur est actualisé sur la durée du bail. En effet, cette valeur ne sera perçue par le bailleur qu'à l'issue du bail.

8 - MÉTHODE DE L'APPORT NET

La méthode de l'apport net consiste à déterminer dans un premier temps l'apport du bailleur, puis celui du preneur et enfin le taux de rendement attendu par le bailleur.

La méthodologie est la même quelle que soit la durée retenue pour le bail emphytéotique, aussi l'explication détaillée ci-dessous n'est produite qu'avec la durée la plus faible (50 ans). Un tableau, reproduit au paragraphe 8-5, détaille les calculs des redevances pour un BEA pour chacune des trois durées considérées (50 ans, 60 ans et 70 ans).

8-1 **l'apport du bailleur** : 2 610 052 € en intégrant le coût d'achat du foncier et 790 952 € dans le cas contraire.

8-2 **l'apport du preneur** : 1 803 586 € (50 ans)

Par simplification, la valeur immobilière qui sera apportée au bailleur par l'entrée dans son patrimoine des constructions à la fin du bail est généralement tenue pour égale, en valeur absolue, au coût de construction. La TVA n'est pas prise en compte, car même si la redevance n'y sera pas assujettie, les parties étant des personnes publiques (collectivité territoriale et État), ce surcoût est jugé comme non significatif.

Pour le cas d'espèce, il est estimé que le bailleur récupérera un immeuble à la fin du BEA dont le coût HT de construction s'élève à 27,5 M€.

Pour comparer l'apport du bailleur en 2022 avec celui du preneur qui n'entrera dans le patrimoine du bailleur qu'en 2072, les 27,5 M€ sont actualisés à 5,60 % sur une durée de 50 ans.

Le taux d'actualisation de 5,6 % est construit en additionnant les taux suivants :

- le taux de placement sans risque sur 10 ans (1 %),
- le taux de l'allongement pour adapter la durée de 10 à 40 ans (0,75 %),
- le taux de l'illiquidité (0,50 %),
- et le taux de risque immobilier (3,35 %).

Il est cohérent avec le taux de rendement des bureaux dans le secteur : 6 à 7 %.

2- Valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	27 500 000,00 euros	$C_n = C_0 \times (1+a)^{-n}$
taux d'intérêt	a	5,60% %	
nombre d'annuités	n	50 ans	
Capital initial	C_0	1 803 585,70 euros	

8-3 **l'apport net du bailleur** :

$$\text{Apport net du bailleur} = \text{apport brut du bailleur} - \text{apport du preneur}$$

- en intégrant le coût d'achat et de préparation du foncier :

$$\text{Apport net du bailleur} = 2\,610\,052 \text{ €} - 1\,803\,586 \text{ €} = 806\,466 \text{ €}$$

- en ne prenant en compte que le coût de préparation du foncier :

$$\text{Apport net du bailleur} = 790\,952 \text{ €} - 1\,803\,586 \text{ €} = -1\,012\,634 \text{ €}$$

8-4 la redevance annuelle :

La redevance annuelle est égale au produit du montant de l'apport net du bailleur par le taux de rendement attendu par ce même bailleur, compte tenu du bien qu'il apporte et du projet de construction.

Redevance annuelle = apport net du bailleur x taux de rendement attendu

Il est retenu un taux de rendement de 2 % pour un bail emphytéotique administratif, en référence au taux d'emprunt du bailleur (commune).

Le BEA est un contrat de longue durée, dont la philosophie est proche de celle d'un bail emphytéotique de droit commun, mais qui comporte des contraintes plus importantes, notamment en cas de cession du BEA (accord du bailleur requis)³. Un contrat de ce type est généralement conclu lorsque l'opération envisagée présente un intérêt général pour le bailleur. La redevance doit alors couvrir les frais d'emprunt du bailleur qui accepte de se priver d'une recette s'il vendait le bien apporté.

- en intégrant le coût d'achat et de préparation du foncier :

Redevance annuelle = 806 466 € x 2 %

Redevance annuelle = 16 129,32 €, arrondie à 16 000 €.

- en ne prenant en compte que le coût de préparation du foncier :

Redevance annuelle nulle.

8-5. La redevance annuelle en fonction de la durée :

Pour le calcul, par simplification, les taux d'actualisation retenus en fonction de la durée ont été majorés de 0,01 % par année supplémentaire par rapport à la durée de 50 ans (5,60 %).

Durée du bail		50 ans		60 ans		70 ans		coût travaux
Apport du bailleur (V)		2 610 052 €	790 952 €	2 610 052 €	790 952 €	2 610 052 €	790 952 €	27 500 000 €
Achat du foncier bâti		1 819 100 €	0 €	1 819 100 €	0 €	1 819 100 €	0 €	
coût de démolition et préparation du foncier		790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €	790 952 €	
Apport du preneur (26 M€), actualisé (S')		1 803 586 €		988 174 €		531 295 €		
Taux d'actualisation retenue pour apport preneur		5,60%		5,70%		5,80%		
Apport net du bailleur		806 466 €	-1 012 634 €	1 621 878 €	-197 222 €	2 078 757 €	259 657 €	
coût public (BEA)	Taux de rendement attendu par le bailleur	2,00%						
	Redevance calculée	16 129 €	-20 253 €	32 438 €	-3 944 €	41 575 €	5 193 €	
	Redevance retenue (arrondie)	16 000 €	1 €	32 000 €	1 €	42 000 €	5 000 €	

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La redevance du bien est arbitrée à **16 000 €** sur 50 ans.

La redevance du bien est arbitrée à **32 000 €** sur 60 ans.

La redevance du bien est arbitrée à **42 000 €** sur 70 ans.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

³ Cf. les dispositions de l'article L.1311-3 du code général des collectivités territoriales.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de **18 400 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de **40 250 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de **49 450 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

Un achat du foncier en cours de bail par l'État.

En acceptant de signer un contrat de bail à long terme (BEA de 50, 60 ou 70 ans), la commune de Saint-Germain-en-Laye accepte de céder provisoirement la « propriété » de la construction au preneur (l'État), en contrepartie du retour gratuit et certain de celle-ci au terme du bail.

Le preneur est considéré comme le propriétaire de la construction qu'il a érigée sur le sol d'autrui en début de bail et accepte de céder chaque année virtuellement une partie de cette valeur au profit de son bailleur (la commune), afin que celui-ci puisse devenir le plein propriétaire du bien en fin de bail.

Ainsi, le preneur perd au fur et à mesure de l'avancée du contrat le capital patrimonial qu'il a investi, au profit du bailleur, avec à terme une absence de droit sur le bien construit, de telle sorte qu'en cas d'acquisition, il devra racheter la part du bailleur.

Cette part en fin de bail est égale à la valeur pleine du bâti, terrain intégré.

La méthode de calcul privilégiée pour déterminer **le droit du bailleur en cas d'une rupture anticipée** est la méthode financière qui consiste à estimer le droit du bailleur par actualisation de la valeur pleine du bien en fin de période sur la durée restante, majorée par l'actualisation de la redevance restant à percevoir.

Autrement dit, le prix d'achat du foncier en cours de bail par le preneur (ou droit du bailleur) est égal à la somme de :

- la valeur de la construction acquise au fur et à mesure de l'avancée du contrat par le bailleur ;
- et la valeur de la redevance restant à percevoir.

Ces deux composantes de la valeur du droit du bailleur en cas de rupture anticipée sont calculées par actualisation, à un taux⁴ déterminé sur la durée restante du bail à long terme, de :

- la valeur finale⁵ de la construction, terrain intégré ;
- la redevance⁶ restant à percevoir.

En cas de levée d'option d'achat par le preneur du BEA en cours de bail, le coût total pour l'État est égal au prix d'achat du droit du bailleur, majoré du montant cumulé de la redevance payée jusqu'à l'exercice de l'option d'achat.

L'exercice de l'option d'achat est pertinent lorsque le coût total pour l'État ainsi déterminé est inférieur à l'apport du bailleur (2 610 052 € : 1 819 100 € pour le foncier en l'état, majoré d'une enveloppe forfaitaire de 790 052 € pour la démolition).

L'estimation du prix d'achat du droit du bailleur est proposée en annexe de ce rapport (annexe n° 2), ce qui permet, en intégrant le montant de la redevance payée, de comparer l'enveloppe financière en cas de rupture anticipée à la solution du coût d'achat (et de démolition) en 2022 en lieu et place de la signature d'un BEA.

Il en résulte que pour rester financièrement avantageuse, l'option d'achat, dont la clause doit être prévue dans le contrat, doit être levée rapidement :

- avec une redevance intégrant le coût d'achat et de préparation du foncier, au plus tard la 18^e année – durée minimale d'un BEA (pour une durée de 50 ans), la 19^e année (pour un BEA de 60 ans ou de 70 ans) ;
- avec une redevance n'intégrant que le coût de remise en état du foncier, au plus tard la 22^e, 32^e ou 40^e année en fonction de la durée du bail.

4 Le taux d'actualisation retenu en première partie de ce rapport pour le calcul de la redevance du bail emphytéotique peut être repris, tout en étant corrigé en fonction de la durée restante : par exemple, pour un BEA de 40 ans, si le taux d'actualisation retenu était de 5,50 %, en cas de rupture anticipée au bout de 10 ans, la durée restante (30 ans) étant inférieure à la durée initiale (40 ans), le nouveau taux d'actualisation doit être inférieur à celui initialement retenu (5,5 %). Par exemple, 5,4 %, en référence à la différence du taux constaté pour un placement sans risque de 30 et 40 ans. Ce qui revient à dire que pour chaque année restant en moins par rapport à la durée initiale, le taux d'actualisation de la valeur finale de la construction est réduit de 0,01 %/an.

Pour la deuxième partie de la valeur du droit du bailleur, correspondant à l'actualisation de la redevance restant à percevoir, le taux d'actualisation, précédemment retenu pour l'actualisation de la valeur finale de la construction (5,4 % pour 30 ans), est réduit de l'évolution attendue de l'indice des locaux tertiaires (ILAT de l'INSEE) servant à l'indexation de la redevance annuelle pour des locaux commerciaux de type bureau : le taux attendu étant de 1,2 %/an en référence à l'évolution de cet indice sur 10 ans (1,27 %/an : 103,64 au 3^e trimestre 2011 contre 117,61 au 3^e trimestre 2021).

Le taux d'actualisation annuel de la redevance restant à percevoir serait ainsi de 4,2 % : 5,4 % – 1,2 % = 4,2 %.

5 Avec une surface utile totale de 4 600 m² et une valeur unitaire arbitrée à 2 500 €, la valeur de l'université peut être estimée en fin de bail à 11 M€ (arrondi).

6 En pratique, le service demande systématiquement le montant de la dernière redevance acquittée, pour le cas d'espèce, la redevance initiale sera indexée de 1,2 %/an (évolution attendue de l'indice ILAT) au moyen de la formule suivante :
Redevance_{indexée} = redevance_{initiale} × (1 + 1,2 %)^(durée échue en année – 1 an).

Le tableau ci-dessous récapitule les coûts d'acquisitions en cas de rupture anticipée pour ces années charnières :

Redevance BEA intégrant le coût du foncier	BEA d'une durée initiale de	Rupture au bout de	Indemnisation Levée d'option (droit du bailleur)	Redevances payées	Coût total pour l'État	Solution acquisition et démolition	Surcoût	Annexe n°
oui	50 ans	18 ans	2 372 348 €	288 000 €	2 660 348 €	2 610 052 €	50 296 €	2
	60 ans	18 ans	1 905 382 €	576 000 €	2 481 382 €		-128 670 €	
	70 ans	19 ans	1 729 681 €	798 000 €	2 527 681 €		-82 371 €	
Non	50 ans	22 ans	2 536 098 €	22 €	2 536 120 €	2 610 052 €	-73 932 €	3
	60 ans	32 ans	2 509 292 €	32 €	2 509 324 €		-100 728 €	
	70 ans	40 ans	2 314 296 €	200 000 €	2 514 296 €		-95 756 €	

L'insertion d'une clause unilatérale de levée d'option au profit du preneur, au prix déterminé par le service du Domaine en application de la méthode financière, doit être insérée dans le contrat afin de garantir la possibilité pour l'État d'acquérir le bien à sa demande.

L'option devra alors être exercée le plus tôt possible.

Toutefois la durée d'un BEA étant au minimum de 18 ans, l'achat n'est possible qu'à l'expiration de la 18^e année pour un coût financier estimatif de :

- 2,66 M€ pour une durée initiale de 50 ans ;
- 2,48 M€ pour 60 ans ;
- 2,53 M€ pour 70 ans (19^{ème} année),

à comparer au coût financier de 2,61 M€ qu'aurait du payé l'État en lieu et place de la ville, pour l'achat du foncier en état (1 819 100 €), sa démolition et sa dépollution (790 052 €).

En cas de mise à disposition gratuite du foncier par la Ville, la décision de la levée d'option peut être prise un peu plus tard (22 ans, 32 ans et 40 ans selon la durée du BEA) pour un coût global (2,5 M€) proche de la solution alternative de l'achat et de la démolition par le service de l'État dès 2022.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Isabelle GERVAL
Directrice du pôle gestion publique