

DEPARTEMENT
des
YVELINES
ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

N°23/044
MAIRIE de MAISONS-LAFFITTE

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

OBJET :

**POLE DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE -
PARKING DU MARCHÉ – APPROBATION DES
PROMESSES DE VENTE SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES (32)**

Date de convocation :
6 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 35

Présents : 33

Représentés : 2

Votants : 35

Séance du 12 avril 2023

L'an deux mil vingt-trois, le douze avril, à 19 heures 30, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Monsieur MYARD, Maire.

PRÉSENTS : Jacques MYARD, Maire (sortie point n°19),

Brigitte BOIRON, Philippe BOUVIER (sortie point n°19), Sandrine COUTARD, Serge GODAERT (sortie point n°19), Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT (sortie point n°19), Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN (sortie point n°10), Franck LELIEVRE (sortie point n°10 et point n°19), Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES (arrivée 19h40 point n°2), Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD.

Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE (sortie point n°19), Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC, Amélie THEROND KERAUDREN, Jean-Claude GIROT.

ABSENTS EXCUSÉS :

Véronique BERTRAN DE BALANDA, Magali NICOLLE.

DELEGATIONS :

Par application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont déclaré par lettre, déléguer leur droit de vote :

Véronique BERTRAN DE BALANDA à Brigitte BOIRON
Magali NICOLLE à Claude KOPELIANSKIS.

SECRETAIRE : Marie-Alice BELS est nommée SECRETAIRE DE LA SEANCE.

Le Conseil municipal,

Sur proposition du Maire et présentation du rapport par Philippe BOUVIER, Maire-adjoint ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2121-29, L2241-1 ; L.1311-9 et L.1311-10 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.1211-1, L.2141-1 et L.3112-4 ;

VU le Code la Voirie Routière, et notamment ses articles L.141-3 et suivants et R. 141-4 à R. 141-10 ;

VU le Code des Relations entre le Public et l'Administration, et notamment les articles L.134-1 et suivants, et R.134-5 et suivants ;

CONSIDERANT que la Ville a lancé une consultation portant sur la cession d'une emprise d'environ 3 748 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AM numéro 132, sis 22, rue du Maréchal Gallieni (actuel parking du Marché) en vue de la réalisation d'une opération immobilière orientée vers les domaines de la santé et du médical à destination de l'ensemble de la population. Ce projet devra intégrer un parc de stationnement en sous-sol dont le nombre de places devra à la fois répondre au nouveau besoin propre à l'opération projetée par le promoteur et restituer à minima 132 places de stationnement public ;

CONSIDERANT, en effet, qu'un état des lieux de l'offre de soins existante sur la commune a permis d'identifier un besoin de renforcement et de développement du parcours de soins des patients, notamment en ce qui concerne les soins de premier recours ;

CONSIDERANT que, faisant suite aux conclusions de l'Agence Régionale de Santé et en complémentarité avec l'offre existante (cliniques, praticiens, commerces de santé), la Ville souhaite anticiper les départs à la retraite de certains praticiens mais également faciliter le parcours de soins en développant un programme proposant notamment une offre de santé de proximité pluridisciplinaire avec deux grandes orientations : un pôle soins de ville de premier recours et un pôle de consultation de médecins spécialistes ;

CONSIDERANT que ce programme devra ainsi concourir à renforcer les liens Ville-Hôpital grâce à un lieu centralisé de l'offre de santé libérale et faciliter le parcours de soins patient en réunissant en un même lieu le maximum d'acteurs de la prise en charge d'un patient, quelle que soit sa pathologie ou son âge, tout en développant les synergies et complémentarités recherchées avec les établissements existants et entre professionnels ;

CONSIDERANT que l'assiette foncière du projet se compose de la parcelle cadastrée AM 597 ayant une surface au sol de 3 748 m² et est située en secteur UA-b du PLU se caractérisant par un développement du quartier autour de l'équipement du marché ;

CONSIDERANT que, l'opération de construction devant s'intégrer parfaitement au tissu existant, en respectant les règles du PLU, une attention particulière a été portée à la qualité architecturale du bâti, et à l'insertion dans l'environnement, que l'aménagement d'un espace ouvert au public comportant une fontaine au-devant de l'opération en liaison avec la rue du Maréchal Gallieni, sur la parcelle cadastrée AM 596 d'une contenance de 418 m² a ainsi été pris en compte, ce qui permettra d'assurer une zone d'aération avec le marché de Maisons-Laffitte et un accès piétonnier facile et confortable à la façade principale de l'opération ;

CONSIDERANT qu'à la date limite de remise des offres, le 15 mars 2022, six offres ont été reçues :

- IMMO PRIVEE. COM
- IMRING
- PANHARD
- ACAPACE
- DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

- ICADE PROMOTION ;

CONSIDERANT que les propositions ont été étudiées au regard, d'une part, de la qualité, de la pertinence et de la crédibilité du projet proposé par rapport aux objectifs et attentes de la consultation, et, d'autre part, de l'offre de prix d'achat du terrain ;

CONSIDERANT qu'afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, l'ensemble des projets proposés présentait, en plus d'un pôle santé stricto sensu (de 300 m² à 700 m² selon les propositions), éventuellement complété par des activités annexes (magasins de nutrition, salle de sport...), une partie dédiée à une résidence services ou à un EPHAD (de 3 000 m² à 6 000 m²) ;

CONSIDERANT que le prix d'achat proposé s'établissait entre 4 000 000 € et 7 200 000 € pour les différents projets intégrant une résidence services, auquel devait être retranché le montant estimé du parking à remettre à la Ville, et à 1 200 000 € pour le projet intégrant un EPHAD, ce qui conduisait, dans cette hypothèse, à une opération déficitaire pour la Ville une fois déduit le montant estimé du parking ;

CONSIDERANT que des négociations ont été ensuite librement engagées avec les candidats présentant les dossiers les plus aboutis à ce stade ;

CONSIDERANT qu'après différents échanges et ajustements demandés par la Ville, c'est, en définitive, l'offre conjointe de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et ACAPACE, formant la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI ci-après plus amplement dénommée, les deux opérateurs s'étant rapprochés en cours de négociations, qu'il est proposé de retenir ;

CONSIDERANT que ce projet est articulé autour de la programmation suivante :

- un pôle de santé pluridisciplinaire d'une surface de plancher d'environ 700 m², permettant d'accueillir des professions médicales et le stationnement nécessaire,
- un parc de stationnement public de 132 places sur 2 niveaux de sous-sol dont 24 places accessibles pour des véhicules de grand gabarit, 12 emplacements équipés pour véhicules électriques, 4 emplacements PMR, venant en restitution des places actuellement existantes du parking en plein air. L'offre de stationnement de l'actuelle place du Marché sera reconstituée sur deux niveaux de parking : au premier niveau de sous-sol sous la résidence pour 86 places de stationnement et au deuxième niveau de sous-sol pour les 46 places complémentaires. Ce parking équipé de 132 places de stationnement au total sera cédé à la Ville en VEFA,
- une résidence pour personnes âgées disposant de services mutualisés, les Jardins d'Arcadie, sur une surface de plancher d'environ 3 500 m² et d'une surface de plancher d'environ 400 m² de locaux communs classés en Etablissement Recevant du Public comprenant 59 unités d'hébergement et le stationnement nécessaire,
- un établissement d'accueil partagé pour personnes âgées d'une surface de plancher d'environ 950 m² comprenant 3 logements et les services mutualisés (co-living seniors) ainsi que le stationnement nécessaire ;

CONSIDERANT qu'en termes urbanistiques, le projet initial a été revu à la demande de la Ville et ramené à une emprise au sol de 2 120 m² (pour un maximum réglementaire de 2 810 m²) avec deux bâtiments (R+4 et R+3 sur rue et R+ 2 en fond de parcelle) avec toiture végétalisée, plantation d'arbres de haute tige et création d'une aire de jeux ;

CONSIDERANT que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été consultée sur la base de ce projet et a émis :

- un avis en date du 28 septembre 2022 fixant le prix d'acquisition en état futur d'achèvement du parc de stationnement à hauteur de 3 500 000 € HT avec une marge d'appréciation de 15 %
- un avis en date du 7 décembre 2022 fixant le prix de cession du terrain à hauteur de 7 000 000 € HT, avec une marge de négociations de plus ou moins 10 %, hors coûts liés à une éventuelle pollution des sols ;

CONSIDERANT que le rapport rendu par GINGER BURGEAP, le 20 février 2023, fixe le coût de dépollution du site à 730 000 € HT ;

VU le document modificatif du parcellaire cadastral numéro 1060 Y vérifié et numéroté par le service du cadastre le 16 août 2017 établissant la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 132 d'une contenance de 41 a 50 ca en la parcelle cadastrée section AM numéro 596 pour 4 a 18 ca et la parcelle cadastrée section AM numéro 597 pour 37 a 48 ca, ledit document modificatif du parcellaire cadastral devant être publié en même temps que l'acte de vente portant sur la parcelle cadastrée section AM numéro 597 ;

VU le projet de la promesse unilatérale de vente de l'immeuble cadastré section AM n° 597 par la Commune de Maisons-Laffitte à la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI ;

VU le projet de la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement pour l'acquisition d'un parc de stationnement de 132 places par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI à la Commune de Maisons-Laffitte ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 28 septembre 2022 ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 7 décembre 2022 ;

VU le rapport rendu par GINGER BURGEAP le 20 février 2023 ;

VU la Commission Finances, Optimisation Financière, Administration Générale, Personnel, Sécurité et Communication en date du 11 avril 2023 ;

VU la Commission Urbanisme, Développement Economique, Développement Durable et Travaux en date du 11 avril 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à la majorité des suffrages exprimés,

Pour : 26, Jacques MYARD, Brigitte BOIRON, Véronique BERTRAN DE BALANDA (pouvoir), Philippe BOUVIER, Sandrine COUTARD, Serge GODAERT, Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT, Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE, Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE (pouvoir), Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD, Jean-Claude GIROT.

Contre : 8, Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC,

Abstention : 1, Amélie THEROND KERAUDREN.

1 – DE DECIDER, en conformité avec les dispositions de l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques de la désaffectation de l'emprise d'environ 3 748 m² à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section AM numéro 132, ladite emprise figurant sous les références cadastrales section AM n° 597 au document modificatif du parcellaire cadastral numéro 1060Y, sise 22, rue du Maréchal Gallieni, constitutive en partie de l'emprise du parking du Marché, les nécessités de l'usage direct du public justifiant que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans le délai fixé dans la promesse de vente consentie par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI au profit de la Commune de Maisons-Laffitte, soit au plus tard à la date de signature de l'acte authentique de vente.

2 – D'APPROUVER la régularisation d'une promesse unilatérale de vente portant sur ladite emprise d'environ 3 748 m² à détacher de l'actuelle parcelle cadastrée section AM numéro 132, en conformité avec les dispositions du même article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, au profit de la SCCV MAISONS LAFFITTE GALLIENI dont le siège est à CHEVILLY-LARUE (94550), identifiée au SIREN sous le numéro 921 725 875 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL ou tout autre substitué, moyennant le prix de 5 900 000 €, payable comptant au jour de la signature de l'acte de vente.

Etant ici précisé que le projet de la SCCV répond à la programmation susvisée.

Ladite promesse de vente sera notamment consentie sous les conditions suspensives suivantes :

- de l'obtention d'une délibération du Conseil municipal devenue définitive prononçant le déclassement par anticipation de l'emprise d'environ 3 748 m² à détacher de l'actuelle parcelle cadastrée section AM numéro 132 en conformité des dispositions de l'article 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

- de l'obtention d'une délibération du Conseil municipal devenue définitive autorisant la signature de l'acte de vente de ladite emprise.

- de l'obtention par la SCCV MAISONS LAFFITTE GALLIENI d'un permis de construire exprès devenu définitif portant sur la programmation susvisée.

- de la signature d'une promesse de vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 132 places de stationnement par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI au profit de la Commune de Maisons-Laffitte moyennant le prix de 4 780 800 € TTC, et accomplissement des conditions suspensives stipulées à ladite promesse de vente en état futur d'achèvement.

Et à la condition préalable de la régularisation d'une convention d'occupation temporaire du domaine public consentie à titre onéreux, pendant la durée des travaux permettant la réalisation du projet de construction susvisé.

3 – DE PRECISER que la vente consentie par la Ville de MAISONS-LAFFITTE portant sur l'emprise d'environ 3 748 m² à détacher de l'actuelle parcelle cadastrée section AM numéro 132 ne sera pas soumise à la TVA, la Commune n'agissant pas en qualité d'assujetti à la TVA, le revêtement asphalté du parking faisant assimiler le bien à un immeuble bâti depuis plus de cinq ans, et cette opération résultant, en outre, du seul exercice de la propriété par la Ville, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

4 - D'APPROUVER la régularisation d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI au profit de la Ville, portant sur un volume dépendant du futur ensemble immobilier qui sera cadastré section AM numéro 597 ledit volume devant comprendre un parc de stationnement de 132 places sur deux niveaux de sous-sol, dont 24 emplacements grand gabarit (L 6.20*1 2.80*H3.00 et avec poids total autorisé en charge maximum de 3,5 tonnes), 12 emplacements équipés pour véhicules électriques, 4 emplacements PMR, conformément aux plans de l'avant-projet de l'état descriptif de division volumétrique établis par le Cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-experts à PARIS (75011), 29, rue de la Fontaine au Roi, aux plans côtés établis par le Cabinet DGM et Associés, architectes à LEVALLOIS (92300), 74, rue Rivay et à la notice descriptive qui seront annexés à la promesse synallagmatique de vente, moyennant un prix TTC de 4 780 800 € soit un prix HT de 3 984 000 € actualisable à la hausse selon l'indice BT06, payable selon l'échéancier suivant :

Echéances de paiement du solde du Prix	% exigible	Cumul en %
A la signature de l'Acte de Vente	25%	25%
Achèvement des fondations	25%	50%
Achèvement du plancher haut du 2 ^{ème} niveau de sous-sol	25%	75%
Achèvement du plancher haut du 1 ^{er} niveau de sous-sol	10%	85%
Livraison de l'Immeuble	10%	95%
Levée des réserves	5 %	100%

5 - D'AUTORISER le Maire ou son représentant :

- **A signer** la promesse unilatérale de vente précitée portant sur l'emprise d'environ 3 748 m² à détacher de l'actuelle parcelle cadastrée section AM numéro 132, et la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement précitée portant sur le volume de parking.
- **A apporter** toutes modifications qui ne remettent pas en cause l'économie globale de l'opération pour la Commune et à poursuivre toutes les formalités et à signer tous les documents nécessaires et afférents à la signature de ces promesses, leurs annexes, étant précisé que tous les frais afférents à la promesse de vente et l'acte de vente du foncier sont à la charge de la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI et les frais de promesse de vente en l'état futur d'achèvement et de l'acte d'acquisition en état futur d'achèvement à la charge de la Ville.

6 - DE CHARGER le Maire ou son représentant de lancer, par arrêté municipal, la procédure d'enquête publique, et de réaliser l'étude d'impact préalable au déclassement par anticipation de la future parcelle cadastrée section AM numéro 597 prévues aux articles L.141-3 et suivants et R. 141-4 à R. 141-10 du Code de la Voirie Routière et R.134-5 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration, et L.2141-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques.

7 - D'AUTORISER a posteriori la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI, susdénommée, à déposer les demandes d'autorisation au titre du droit des sols sur l'actuelle parcelle AM 132 en vue de permettre la réalisation du projet détaillé ci-dessus sur la future parcelle cadastrée section AM numéro 597.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 12 avril et affichée par extrait à la porte de la mairie le 17 avril 2023.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

