

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

N°23/081
MAIRIE de MAISONS-LAFFITTE

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

OBJET :

**HIPPODROME – APPROBATION DE L’ACTE
D’ACQUISITION DES ESPACES EXTERIEURS
A LA TRIBUNE (34)**

Date de convocation :
20 juin 2023

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 35

Présents : 30

Représentés : 2

Votants : 32

Séance du 26 juin 2023

L’an deux mil vingt-trois, le 26 juin, à 19 heures 30, le Conseil municipal dûment convoqué, s’est réuni à la Mairie, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Jacques MYARD, Maire.

PRÉSENTS : Jacques MYARD, Maire (sortie points n°33 et 34),

Brigitte BOIRON, Philippe BOUVIER (sortie point n°33), Sandrine COUTARD, Serge GODAERT (sortie point n°33), Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT (sortie point n°33), Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE (sortie point n°33), Anne VUAILLE, Marie-Odile COLATRELLA, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTHAUD.

Janick GEHIN (arrivée 21h40 point n°25), Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE (sortie point n°33), Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC, Amélie THEROND KERAUDREN.

ABSENTS EXCUSÉS :

Véronique BERTRAN DE BALANDA, Arthur DEHAENE, Marie-Alice BELS, Jean-Claude GIROT.

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
Arthur DEHAENE à Yann QUENOT
Marie-Alice BELS à Jacques MYARD
Janick GEHIN à Tania GUNTHER-FUMAT jusqu’à son arrivée.

SECRETAIRE : Yann QUENOT est nommé 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 son article L.1211-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU les délibérations du Conseil municipal du 18 novembre 2013, du 27 novembre 2018, du 9 juillet 2019 et du 6 octobre 2021, relatives à l'hippodrome ;

VU l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, Direction Générale des Finances Publiques, Brigade Nationale d'Evaluations Domaniales (BNED) du 15 février 2021, relative au site de l'hippodrome, confirmée le 1^{er} octobre 2021 ;

VU l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, Direction Générale des Finances Publiques, Brigade Nationale d'Evaluations Domaniales (BNED) du 28 juin 2022 ;

VU l'estimation de la Direction Départementale des Finances Publiques – Pôle d'Evaluation Domaniale du 26 mai 2023 ;

VU la convention entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) du 24 octobre 2022 ;

CONSIDERANT que le 19 janvier 2021, la Ville et France Galop ont décidé d'un appel à manifestation d'intérêt à destination des opérateurs économiques intéressés par le site de l'Hippodrome ;

CONSIDERANT qu'aucun projet n'a pu apporter des réponses satisfaisantes et des garanties suffisantes à moyen-terme sur le modèle économique, notamment en raison du coût très important de remise aux normes du bâtiment des tribunes ;

CONSIDERANT que, toutefois, de nombreux investisseurs et opérateurs ont continué de marquer un intérêt soutenu pour le site, et que France Galop a exprimé son soutien à la reprise des courses premium organisées à Maisons-Laffitte par une société ad hoc, la Société des Courses Hippiques de Maisons-Laffitte (SCHML) ;

CONSIDERANT, ainsi, que par délibération du 6 octobre 2021, la Ville a décidé notamment :

- ✓ D'ADRESSER à France Galop une offre d'acquisition de l'Hippodrome au prix de 7 500 000 €, et de DEMANDER à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France de porter cet achat ;
- ✓ DE SOLLICITER les aides auprès de différents financeurs publics, notamment en ce qui concerne le désamiantage et la rénovation énergétique ;
- ✓ D'AUTORISER le Maire à relancer des consultations afin d'identifier des investisseurs ou opérateurs pour créer et exploiter des activités dans le bâtiment des

tribunes permettant la reprise des courses hippiques ;

CONSIDERANT que, le 28 mars 2023, l'EPFIF procédait à l'acquisition du terrain auprès de France GALOP moyennant un prix de 7 150 000 € avec pour objectif la reconversion du bâtiment dit « Tribune » afin d'accueillir diverses activités économiques et permettre le développement du site avec la reprogrammation des courses hippiques ;

CONSIDERANT que, comme le permet la convention d'intervention foncière du 24 octobre 2022, l'EPFIF a, le 18 avril 2023, remis en gestion à la Ville l'ensemble immobilier, à l'exception du bâtiment dit « Tribune » ;

CONSIDERANT que, selon les termes de l'article 6 de cette convention, la Ville s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF avant le terme contractuel, soit avant le 31 décembre 2027, ou les faire racheter en totalité ou en partie par un ou des opérateurs désignés ;

CONSIDERANT que dans ce cadre :

- ✓ un accord est en cours de finalisation concernant le bâtiment dit « Tribune », en vue de sa cession par l'EPFIF à un opérateur substitué à la Ville, à charge pour lui de désamianter la structure et commercialiser les espaces en vue de l'implantation d'activités économiques ;
- ✓ l'EPFIF et la Ville ont convenu de l'acquisition de la partie dite « verdure » par la Ville moyennant un prix de 6 099 102 €, étant précisé que, conformément à l'article 12 de la convention d'intervention foncière, cette cession doit intervenir au coût de revient, c'est à dire au coût d'acquisition incluant les frais annexes et les autres frais supportés par l'EPFIF (impôts et taxes, mesures conservatoires et de sécurisation..) ;

CONSIDERANT que les emprises à céder à la Ville font partie du domaine privé de l'EPFIF ;

CONSIDERANT que la Direction Départementale des Finances Publiques – Pôle d'Evaluation Domaniale a été consultée sur la base de ce projet et a émis un avis en date du 26 mai 2023 confirmant le prix de cession du terrain à hauteur de 5 864 255 €, avec une marge de négociations de plus ou moins 10 %, étant précisé que le prix d'acquisition est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat augmenté des frais d'achat et des frais de gardiennage, de gestion...) et qu'il n'entre pas dans le champs de compétence du Domaine de se prononcer sur ce prix ;

VU le plan de division ;

VU le plan cadastral ;

VU le projet d'acte d'acquisition sous condition résolutoire ;

VU les Commissions conjointes Finances, Optimisation Financière, Administration Générale, Personnel, Sécurité et Communication et Sport, Associations, Culture et Hippisme en date du 21 juin 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité des suffrages exprimés,

Pour : 25, 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

Accusé de réception en préfecture
078-21780354-20230626-23-084-D
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023

Arthur DEHAENE (pouvoir), Marie-Odile COLATRELLA, Charles-Philippe

MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD, Amélie THEROND KERAUDREN, Nicolas LJUBENOVIC.

Abstentions : 7, Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT.

1 – D’APPROUVER l’acquisition à l’amiable moyennant le prix Hors Taxes de 6 099 102 €, à ce prix s’ajoutera la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge au taux en vigueur fournie par le vendeur, soit 20 %, soit un prix Toutes Taxes Comprises de 6 146 071,40 € (le montant de la TVA sur la marge fournie par le vendeur s’élevant à 46 969,40 €), lequel prix payable comptant au jour de la signature de l’acte d’acquisition de l’immeuble ci-après désigné, étant précisé que l’acquisition sera réalisée sous la condition résolutoire que la présente délibération du Conseil municipal fasse l’objet d’une annulation aux termes d’une décision de la juridiction administrative statuant en dernier ressort ou d’un retrait.

A MAISONS-LAFFITTE (YVELINES) 78600 ; 1, avenue de la Pelouse

Les espaces extérieurs à la tribune de l’hippodrome comprenant, savoir :

- Un bâtiment dit « **Bâtiment administratif** » ou "**Infirmierie**" en R+1 d’une superficie d’environ 300 m² comprenant des bureaux, une salle de réunion, une infirmerie, des sanitaires.
- Un « **Quartier Travail** » à destination principale d’entrepôt avec locaux accessoires, qui se compose de divers bâtiments, savoir :
 - Un bâtiment constitué au rez-de-chaussée d’une salle de repos, de vestiaires, de sanitaires, de douches et un ensemble de locaux de stockage, et à l’étage de deux logements de fonction d’environ 65 m²,
 - Plusieurs hangars permettant de stocker du matériel agricole, du foin.
 - D’autres bâtis sont à usage d’ateliers,
 - Locaux techniques,
 - Une serre,
 - Une station-service avec deux cuves, une au super et une au GNR.
- Un « **Quartier des Chevaux** » composé de :
 - 114 boxes en dur et en bois
 - un bâtiment à usage initial de clinique vétérinaire avec un logement de fonction de 80 m²,
 - une salle de détente pour les lads et huit chambres
 - rond de présentation,
 - guichets.
- Une zone dite "**Rond Sévigné**" sur laquelle se trouvent un hangar et un poste EDF.
- Une **piste de galop** qui dispose d’une ligne droite de plus de 2 000 mètres, bordée sur tout son tracé par une route dédiée aux véhicules suiveurs de secours. Le centre de la piste comprend un golf de 9 trous, mis à disposition d’un tiers. Il existe également une piste d’entraînement.
- Plusieurs carrières qui s’étendent sur 2,6 hectares, situées entre la ligne droite du champ de course et l’avenue Molière :
 - une carrière de compétition de 100 x 50 mètres
 - une carrière de détente de 35 x 70 mètres
 - une carrière de dressage de 60 x 20 mètres

- une carrière de travail de 70 m x 40 mètres
 - un spring garden équipé d'obstacles de cross dont une butte et un gué.
- Un parking dit "**Parking des Carrières**" non accessible au public.
- Une zone dite "**Parking du Golf**" accessible aux clients comprenant :
- parking dit du Golf,
 - un logement,
 - un hangar.
- Deux zones parkings dites "**Parking bus**" et "**Parking vans**".
- Deux châteaux d'eau inutilisés et désaffectés sur les bords de Seine non accessibles au public.

Lesdits espaces extérieurs à la tribune de l'hippodrome figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	126p	1 avenue de la Pelouse	0	89	38
AE	128p	9009 avenue Contat	0	96	24
AH	76p	24 bis, avenue La Fontaine	environ	70	18 94
Contenance Totale :			environ	72ha 04a 56ca	

2 - D'AUTORISER le Maire ou son représentant :

- **A poursuivre** toutes les formalités et à signer tous les documents nécessaires et afférents à la réalisation de cette acquisition et notamment, à signer l'acte d'acquisition sous la condition résolutoire ci-dessus, signer l'acte constatant la réalisation ou la défaillance de la condition résolutoire, définir de manière précise les modalités de la condition résolutoire, et plus généralement tous actes, documents et pièces se rapportant à la décision prise ci-dessus, sans aucune restriction.
- **A apporter** toutes modifications qui ne remettent pas en cause l'économie globale de l'opération pour la Ville, à poursuivre toutes les formalités et à signer tous les documents nécessaires et afférents à la signature de cet acte d'acquisition et de l'acte constatant la réalisation ou la défaillance de la condition résolutoire, ses annexes, étant précisé que tous les frais afférents à ces deux actes sont à la charge de la Ville.

3 - DE CHARGER l'Office notarial des Notaires de Longueil à Maisons-Laffitte de l'établissement des différents actes et des diverses formalités administratives correspondantes.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 26 juin et publiée le 29 juin 2023.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Accusé de réception en préfecture
078-217803584-20230626-23-081-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023