

MAISONS-LAFFITTE



Cité du Cheval

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

OBJET :

**POLE DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE –
PARKING DU MARCHÉ – APPROBATION DES
ACTES DE VENTE (9)**

Date de convocation :

19 septembre 2023

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 35

Présents : 31

Représentés : 4

Votants : 35

Séance du 25 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 25 septembre, 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

Brigitte BOIRON, Véronique BERTRAN DE BALANDA, Serge GODAERT, Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI (arrivée 20h10 point n°3), Ingrid COUTANT, Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE, Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD.

Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH (sortie point n°5), Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC, Amélie THEROND KERAUDREN, Jean-Claude GIROT (arrivée 20h30 point n°3).

ABSENTS EXCUSÉS :

Philippe BOUVIER, Sandrine COUTARD, Monique LAHEURTE, Valérie SINGER.

DELEGATIONS :

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

Philippe BOUVIER à Jacques MYARD

Sandrine COUTARD à Régis PHILIPPON

Monique LAHEURTE à Claude KOPELIANSKIS

Valérie SINGER à François DREUILHE.

SECRETAIRE : Anne BAILLY est nommée SECRETAIRE DE LA SEANCE.

Le Conseil municipal,

Sur proposition du Maire et présentation du rapport par Serge GODAERT, 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 2141-2 ;

VU le Code de 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 ;

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 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 délibération du Conseil municipal n°23/044 en date du 12 avril 2023 ;

VU la promesse unilatérale de vente portant sur l'immeuble cadastré section AM n° 597 consentie par la Commune de Maisons-Laffitte à la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI, ci-après plus amplement dénommée, reçue par Maître Olivier DAGRENAT, Notaire à PARIS, avec la participation de Maître Stéphane LELIEVRE, Notaire à MAISONS-LAFFITTE le 16 mai 2023 ;

VU la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement pour l'acquisition d'un parc de stationnement de 132 places consentie par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI à la Commune de Maisons-Laffitte reçue par Maître Olivier DAGRENAT, Notaire à PARIS, avec la participation de Maître Stéphane LELIEVRE, Notaire à MAISONS-LAFFITTE le 16 mai 2023 ;

VU la délibération du Conseil municipal n°23/098 en date du 25 septembre 2023 prononçant le déclassement anticipé d'une emprise du domaine public communal cadastrée section AM numéro 597 sise 22, rue du Maréchal Galliéni ;

VU le permis de construire délivré à la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI, ci-après plus amplement dénommée, sous le numéro PC 078358 22 10062, le 31 juillet 2023 ;

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, sise 22, rue du Maréchal Galliéni (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 ;

CONSIDERANT que l'assiette foncière du projet se compose de la parcelle cadastrée AM 597 et est située en secteur UA-b du PLU se caractérisant par un développement du quartier autour de

l'équipement du marché ;

Accusé de réception
078-217803584-20230925-23-099-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

CONSIDERANT, par ailleurs, que la parcelle cadastrée section AM numéro 132 de laquelle sera extraite la parcelle cadastrée section AM numéro 597, provient pour partie d'une ancienne parcelle cadastrée section C numéro 47p dont la Commune de Maisons-Laffitte a eu la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire sur une période supérieure à trente (30) ans, de sorte qu'elle se trouve bien propriétaire de l'intégralité de la parcelle cadastrée section AM numéro 132 ;

CONSIDERANT que, par délibération en date du 12 avril 2023, le Conseil municipal s'est prononcé afin notamment :

- 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 5 900 000,00 €, payable comptant au jour de la signature de l'acte de vente.

Ladite promesse de vente ayant été 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 et un acte de notoriété.
- de l'obtention par la SCCV MAISONS LAFFITTE GALLIENI d'un permis de construire exprès devenu définitif.
- 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 4 780 800,00 € 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.

- 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 Commune de Maisons-Laffitte, 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, 12 emplacements équipés pour véhicules électriques, 4 emplacements PMR, moyennant un prix TTC de 4 780 800,00 € soit un prix HT de 3 984 000,00 € actualisable uniquement à la hausse selon l'indice BT06 ;

CONSIDERANT que la promesse unilatérale de vente et la promesse synallagmatique de vente ont été signées le 16 mai 2023 ;

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AM numéro 597 dépend du domaine privé de la Commune de Maisons-Laffitte par suite de son déclassement par anticipation prononcé aux termes de la délibération du Conseil municipal de la Commune de Maisons-Laffitte n°23/098 en date du 25

septembre 2023 ;
Accusé de réception en préfecture
078-217803584-20230925-23-099-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

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 3 500 000,00 € 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 7 000 000,00 € HT, avec une marge de négociations de plus ou moins 10 %, hors coûts liés à une éventuelle pollution des sols (évalués à 730 000 €) ;

VU les Commissions conjointes Finances, Optimisation Financière, Administration Générale, Personnel, Sécurité et Communication et Sport, Associations, Culture et Hippisme en date du 20 septembre 2023 ;

VU la Commission Urbanisme, Développement Economique, Développement Durable et Travaux en date du 20 septembre 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à la majorité des suffrages exprimés,

Pour : 26, Jacques MYARD, Brigitte BOIRON, Véronique BERTRAN DE BALANDA, Philippe BOUVIER (pouvoir), Sandrine COUTARD (pouvoir), 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, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE (pouvoir), Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD, Jean-Claude GIROT.

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

Abstention : 1, Amélie THEROND KERAUDREN.

1 – D'APPROUVER la vente portant sur ladite emprise cadastrée section AM numéro 597 pour une contenance de 3 748 m² 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 5 900 000,00 €, payable comptant au jour de la signature de l'acte de vente.

Etant précisé que la Commune n'agit pas dans cette opération 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 Commune de Maisons-Laffitte, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

2 – D'APPROUVER la vente en l'état futur d'achèvement par la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI ou tout autre substitué au profit de la Commune de Maisons-Laffitte, portant sur un volume dépendant du futur ensemble immobilier qui sera édifié sur la parcelle cadastrée 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, 12 emplacements équipés pour véhicules électriques, 4 emplacements PMR, conformément au projet ci-annexé de l'état descriptif de division volumétrique établi par le cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-experts à PARIS (75011) 29 rue de la Fontaine au Roi, aux plans du dossier de permis de construire et à la notice descriptive ci-annexée, moyennant un prix TTC de 4 780 800,00 € soit un prix HT de 3 984 000,00 € actualisable uniquement à la hausse selon l'indice BT06, payable selon l'échéancier suivant :

Echéances de paiement 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%

3 – D'AUTORISER le Maire :

- **à signer** l'acte de notoriété acquisitive au profit de la Commune de MAISONS-LAFFITTE concernant l'ancienne parcelle cadastrée section C numéro 47 p, dont est issue l'actuelle parcelle cadastrée section AM numéro 132, et plus généralement faire toutes déclarations, notamment sur la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire de la Commune de MAISONS-LAFFITTE concernant cette parcelle,

- **à signer** l'acte authentique de vente de la parcelle cadastré section AM numéro 597 moyennant le prix ci-dessus défini et devant notamment reproduire les charges et conditions de la clause intitulée « conditions particulières – affectation des biens immobiliers à édifier par le bénéficiaire et clause de maintien de cette destination » stipulée à la promesse de vente.

- **à signer** l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement précitée portant sur le volume de parking moyennant le prix ci-dessus défini.

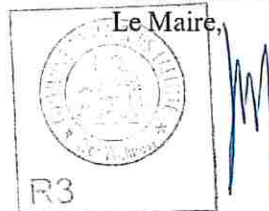
- **à apporter** toutes modifications qui ne remettent pas en cause l'économie globale de l'opération pour la Commune et à poursuivre toutes les formalités et à signer tous les documents nécessaires et afférents à la signature de l'acte de notoriété acquisitive, l'acte de vente, l'acte de vente en état futur d'achèvement, leurs annexes et tous les actes et conventions liés à ce projet.

4 - DE CHARGER Maître Olivier DAGRENAT, notaire à PARIS et Maître Stéphane LELIEVRE, Notaire à MAISONS-LAFFITTE (Yvelines) de l'établissement des divers actes, étant précisé que les frais afférents à l'acte de vente du foncier sont à la charge de la SCCV MAISONS-LAFFITTE GALLIENI ou tout autre substitué, et les frais de l'acte de notoriété acquisitive et de l'acte d'acquisition en état futur d'achèvement sont à la charge de la Ville.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 25 septembre et publiée le 28 septembre 2023.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Accusé de réception en préfecture
078-217803584-20230925-23-099-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023