DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30/05/2024

CESSION AVANT TERME DE 3 BAUX EMPHYTEOTIQUES « LES GRAVILLES, « ETANG NEUF » ET « LES FONCEAUX » A 1001 VIES HABITAT

N° 2024-040

Le Conseil municipal légalement convoqué le 23/05/2024, s'est réuni le 30/05/2024 à 20h01, sous la présidence de Monsieur Olivier THOMAS, Maire de Marcoussis, dans la salle du conseil municipal de la mairie de Marcoussis.

Etaient présent.e.s sur 29 conseiller.ère.s : 20
M. Olivier Thomas, M. Jérôme Cauët, Mme Sonia Roisin, M. Alexandre Bussière, Mme Emmanuelle Grèze, M. Sylvain Legrand, Mme Sandrine Boëte, M. Gilles Guillaume, Mme Laurence Amichaux, M. Sébastien Bouet, Mme Arlette Bourdelot, Mme Natacha El Hayek, Mme Justine Giagnoni, Mme Laure Gibou, M. Patrick Mouchelin, M. Jérôme Plateau, Mme Katia Robert-Hautemulle, M.Damien Rousseau, M. Christophe Royer, M. Jules Thomas.

20présent.e.s formant la majorité des membres en exercice.

Absent.e.s excusé.e.s ayant donné procuration : 9
Mme Catherine Delaitre à M. Alexandre Bussière
M. Frédérick Baby Marinpouy à M. Sébastien Bouet
Mme Joane Besse à Mme Natacha El Hayek
M. Sébastien Le Ferrec à M. Sylvain Legrand
M. Jean-Marc Payen à Mme Sonia Roisin
Mme Emmanuelle Pic à Mme Justine Giagnoni,
Mme Hébé Pouchou à Mme Katia Robert-Hautemulle
Mme Cécile Revoyre à Mme Arlette Bourdelot
M. Enzo Sodano à M. Jules Thomas

Absent :
Aucun

Nombre de votant.e.s : 29

M. Jules Thomas a été désigné Secrétaire de Séance

Rapporteur : Monsieur Jérôme CAUËT

VU l'article L.2122- 21 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et opposable à la date de la présente délibération ;

VU les avis des Domaines suivants :

- 12/07/2023 concernant le bail emphytéotique portant sur le bien sis 16 rue de la chaussée, prolongé le 21/05/2024
- 06/07/2023 concernant le bail emphytéotique portant sur le bien sis 26 rue de la Chaussée, prolongé le 21/05/2024
- 12/07/2023 concernant le bail emphytéotique portant sur le bien « Les Fonceaux », prolongé le 21/05/2024 ;

VU la délibération en date du 25/06/1981 autorisant le Maire à signer une promesse à bail avec la Sté Anonyme HLM de Paris et ses Environs (SAPE) sur une parcelle de terrain cadastrée D 75 situé au lieudit « L'Etang-neuf » ;

VU la délibération en date du 13/11/2006 relatif à la résiliation partielle du bail emphytéotique et signature d'un bail à construction avec la Sté Famille Coopération et Famille ;

VU la délibération en date du 18/09/1985 relatif à la signature du bail emphytéotique avec la SAPE pour la réalisation du lotissement « Les Fonceaux » ;

CONSIDERANT le bail emphytéotique « Etang Neuf », portant sur la parcelle AV 362 d'une superficie de 2 535 m² comportant 13 pavillons, conclu le 20/09/1982 entre la commune de Marcoussis (bailleur) et la société HLM de Paris et ses environs (dont les droits ont été cédés à la Sté Coopération et famille puis à Logement Francilien devenu 1001 Vies habitat) pour une durée de 60 ans soit jusqu'au 19/09/2042 ;

CONSIDERANT le bail emphytéotique « Les Gravilles », portant sur la parcelle AV 361 d'une superficie de 1 037 m² comportant un immeuble d'habitation de 14 logements, conclu le 25/07/2007 entre la commune de Marcoussis (bailleur) et la société HLM de Paris et ses environs (dont les droits ont été cédés à la Sté Coopération et famille puis à Logement Francilien devenu 1001 Vies habitat) pour une durée de 60 ans soit jusqu'au 25/06/2067 ;

CONSIDERANT le bail emphytéotique « Les Fonceaux », portant sur la parcelle AM 313 d'une superficie de 12 107 m² comportant 26 pavillons, conclu le 08/10/1986 entre la commune de Marcoussis (bailleur) et la société HLM de Paris et ses environs (dont les droits ont été cédés à la Sté Coopération et famille puis à Logement Francilien devenu 1001 Vies habitat) pour une durée de 60 ans soit jusqu'au 07/10/2046 ;

CONSIDERANT la volonté de 1001 Vies HABITAT d'acquérir sous conditions essentielles et déterminantes de la signature concomitante des 3 actes d'achat auprès de la Ville de Marcoussis, des droits du bailleur portant sur les 3 résidences Les Fonceaux, Etang-Neuf et Allée de Graville, selon les modalités suivantes :

- **Les Fonceaux** (rue Paul Valéry) : acquisition au prix de 306 000 € hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement, sous les conditions suspensives suivantes :
- Obtention de la garantie de la Ville sur les emprunts nécessaires au financement de l'acquisition, en contrepartie d'un contingent de 20% des logements (6),

- Obtention d'une subvention pour surcharge foncière de la Ville de Marcoussis d'un montant minimum de 110 000 €, en contrepartie d'un contingent supplémentaire de 3 logements,
- Obtention de toute autorisation nécessaire à la réalisation de l'opération et notamment un permis de construire valant démolition devenu définitif et exécutoire, pour la reconstruction sur site a minima de 32 logements (2751 m² de SdP minimum),
- Obtention de l'autorisation du préfet de démolir le patrimoine existant conventionné ou non, ainsi que l'autorisation de reconstituer l'offre de logements sociaux au sein des résidences démolies et reconstruites,
- Obtention de l'agrément de l'Etat pour le conventionnement de ces 32 logements neufs en 11 PLAI (40%), 15 PLUS (47%) et 4 PLS (13%),
- **Etang Neuf** (16 rue de la Chaussée) : acquisition au prix de 751 000 € hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement, sous réserve de signature simultanée des Fonceaux,
- **Allée de Graville** (26/32 rue de la Chaussée) : acquisition au prix de 193 000 € hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement, sous réserve de signature simultanée des Fonceaux,

- **Pour ces 3 acquisitions** :
- Obtention de l'accord de principe de la Banque des Territoires pour les prêts PTP de transfert de patrimoine correspondants, sur 35 ans,
- Obtention d'un avis sur la valeur des Biens exprimé par La Direction de l'Immobilier de l'État conforme au prix de cession,
- Confirmation que les biens de la commune ne relèvent pas de son domaine public,
- Absence d'ICPE et de prescription particulière au titre de la Loi sur l'eau, l'archéologie préventive ou les espèces protégées,
- Et enfin, conditions suspensives d'usage, notamment en matière d'origine de propriété régulière remontant à un titre translatif au moins trentenaire, d'absence de servitudes et cahier des charges, d'une situation hypothécaire libre d'inscription, de non-exercice du droit de préemption par la collectivité compétente et de tous droits de préemption, priorité et préférence, conformité du réseau d'assainissement, l'obtention par la collectivité de la copie de l'ensemble des autorisations administratives et justificatifs relatifs à la conformité des biens.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir voté à l'unanimité :

- **APPROUVE** la cession avant terme des 3 baux emphytéotiques suivants à 1001 Vies Habitat au prix de :

- 306 000 € HT correspondant à la valeur des droits du bailleur, hors droits pour la cession du bail emphytéotique « les Fonceaux » dans les conditions listées ci-dessus ;
- 751 000 € HT correspondant à la valeur des droits du bailleur, hors droits pour la cession du bail emphytéotique « Etang Neuf » dans les conditions listées ci-dessus ;
- 193 000 € HT correspondant à la valeur des droits du bailleur, hors droits pour la cession du bail emphytéotique « Les gravilles » dans les conditions listées ci-dessus ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette affaire ;

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité ;

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Monsieur Olivier THOMAS



Accusé de réception en préfecture
091-219103637-20240530-DEL2024-0040-DE
Date de télétransmission : 05/06/2024
Date de réception préfecture : 05/06/2024