



POISSY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 11 DECEMBRE 2023

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

17

OBJET : CESSIION AMIABLE, PAR LA VILLE DE POISSY, AU PROFIT DU BAILLEUR SOCIAL IMMOBILIERE 3F, DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AY N° 174 GREVEE DE DROITS REELS.

DÉLIBÉRATION

APPROUVÉE PAR

Voix pour

Voix contre

À l'unanimité

Abstention

~~Non-participation au vote~~

L'An deux mille vingt-trois le onze décembre à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire le cinq décembre deux mille vingt-trois, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire.

PRÉSENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, , M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme KOFFI, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M LUCEAU, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M DUCHESNE, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme BELVAUDE
Mme OGGAD
Mme MESSMER
M PLOUZE-MONVILLE

POUVOIRS :

Mme BELVAUDE donne pouvoir à Mme SMAANI
Mme OGGAD donne pouvoir à Mme CONTE
Mme MESSMER donne pouvoir à Mme GRIMAUD
M PLOUZE-MONVILLE donne pouvoir à M MONNIER

SECRÉTAIRE : David LUCEAU

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

A la fin des années 1970 et au début des années 1980, comme c'était le cas de la majorité des sociétés d'HLM, la « Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré de Logement et Gestion Immobilière de la Région Parisienne » dénommée LOGIREP était, dans le cadre de sa mission d'intérêt public en faveur de l'hébergement de personnes défavorisées, des familles et des jeunes, à la recherche de terrains constructibles sur l'ensemble de la région parisienne.

Cependant afin de minimiser les coûts, la société LOGIREP, cherchait des terrains constructibles, propriétés des communes afin de signer avec ces dernières des baux de longues durées qui, tout en lui évitant le coût de la pleine propriété du foncier, déjà cher à cette époque, lui permettrait de construire des logements à loyer modéré.

A la fin des années 1970, la Société LOGIREP, a donc contacté la Commune de Poissy afin de savoir si celle-ci accepterait de mettre à sa disposition, sous la forme d'un bail à construction pour une durée maximale de 70 ans du foncier propriété de la Ville, afin d'y construire des logements sociaux.

Pour répondre à la demande croissante de logements, la Commune de Poissy s'est mise d'accord, avec la société LOGIREP, pour signer, au profit de cette dernière, un bail à construction sur les parcelles cadastrées section AY n° 174 et 177, propriété de la Ville et faisant partie du domaine privé de la commune, représentant une surface totale de 7 085 m² dans le quartier du Mouchoir.

Lors du Conseil municipal du 10 septembre 1982, la Ville de Poissy avait autorisé le Maire à négocier les conditions d'un bail à construction et tous les actes concernant celui-ci avec la société LOGIREP sur les parcelles susmentionnées,

En conséquence par un acte notarié, en date du 1^{er} mars 1983, la Ville de Poissy avait signé un bail à construction d'une durée de 65 ans, moyennant un loyer cumulé, payé d'avance de 505 000 francs, au profit de la Société LOGIREP, qui en contrepartie s'engageait à construire, d'une part 70 logements collectifs répartis sur 3 immeubles et d'autre part 14 pavillons individuels. De plus la ville de Poissy bénéficiait, pendant toute la durée du bail, du droit exclusif de désignation des locataires, à concurrence de 20% de tous les logements construits sur ces 2 parcelles.

Par un courrier en date du 19 octobre 2020, la société d'HLM IMMOBILIERE 3F(désormais preneur à bail depuis le 13 décembre 1999 en lieu et place de la société LOGIREP) proposait à la Ville de Poissy, dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale(CUS) qu'elle a conclu avec l'Etat le 03 août 2020, la cession de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour, et ce, moyennant le prix de 700 200 €, afin, dans un second temps, de les proposer à la vente à ses locataires.

En réponse le 27 novembre 2020, le Maire de Poissy, donnait son accord de principe, à la société I3F pour la cession de ladite parcelle cadastrée section AY numéro 174, au prix de 778 000 € hors droits et hors frais, l'acquéreur supportant les frais de la vente, sous réserve de l'accord d'un prochain Conseil municipal.

Dans un courrier en date du 12 février 2021, la société I3F, donnait son accord, à la Ville de Poissy sur le prix susmentionné



Cependant après discussion avec 3 F, la commune de Poissy a préféré différé son accord afin de lancer une étude et une réflexion plus globale sur l'ensemble du quartier sur Saint Exupéry. Cette étude étant bien engagée, il paraît maintenant opportun de procéder à cette cession de bail et ipso facto à la réduction du périmètre du bail à construction qui ne portera dorénavant, que sur les immeubles collectifs.

Le service de France Domaines a estimé le bien au prix de 730 000,00 €, hors droits et charges par avis n° 2022-78498-51739 du 23 août 2022, prorogé aux termes d'un courrier en date du 4 septembre 2023, pour une durée de 12 mois.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la cession de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels et sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour, au profit de la Société d'HLM IMMOBILIERE 3F, d'une superficie de 2000 m², moyennant le prix de 778 000 € net vendeur, afin que celle-ci puisse proposer l'achat de ces maisons à leurs locataires.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-29, L. 2241-1 et R. 2241-1 et suivants,

Vu la loi n° 95-127 du 8 février 1995, ayant trait à la lutte contre la corruption et plus particulièrement le chapitre III, article 11,

Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, et notamment son article 23,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 17 décembre 2001 qui avait modifié l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, et notamment son article 1^{er} qui précise que, pour les opérations immobilières d'acquisition d'un montant supérieur à 180 000 €, la saisine du Domaine est obligatoire ; pour les opérations immobilières de cession, la saisine du Domaine est obligatoire sans condition liée au seuil financier, pour les communes de plus de 2 000 habitants,

Vu la circulaire du 12 février 1996, relative aux opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, approuvé le 16 janvier 2020,

Vu la délibération n° 2020 02 06 36 du Conseil Communautaire du 6 février 2020, instaurant un droit de préemption urbain simple dans toutes les zones U, AU du PLUi et maintenant les périmètres de droit de préemption urbain renforcé en vigueur,

Vu la loi du n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation,

Vu le décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour l'application du bail à construction et tous textes subséquents, ainsi que la circulaire n° 80-121 du 8 septembre 1980 de Monsieur le Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie,

Vu les permis de construire n° 78.0.21460 en date du 26 mai 1981 et n° 78.80.16987 en date du 5 août 1981 concernant l'édification des constructions projetées par la société LOGIREP sur les deux parcelles propriétés de la Ville de Poissy cadastrées section AY n° 174 et 177,

Vu la délibération du Conseil municipal, en date du 10 septembre 1982, autorisant le Maire à négocier les conditions d'un bail à construction et tous les actes concernant celui-ci avec la société LOGIREP sur les parcelles cadastrées section AY n° 174 et 177, propriété de la Ville pour une superficie totale de 7 085 m² dans le quartier du Mouchoir.

Vu la signature, en date du 1 mars 1983, d'un bail à construction, entre la Ville de Poissy, propriétaire bailleur des parcelles cadastrées section AY n° 174 et 177, et la société LOGIREP, le preneur, d'une durée de 65 ans, moyennant un loyer cumulé, de 505.000 Francs payé d'avance au jour de l'acte pour la construction de 70 logements collectifs et de 14 logements individuels, établi par Maître François POPELIN, notaire associé de la SCP Philippe PIERRE, Michel SOULAT et François POPELIN à Poissy,

Vu le courrier en date du 19 octobre 2020, dans lequel la société d'HLM IMMOBILIERE 3F, désormais preneur à bail depuis le 13 décembre 1999 au lieu et place de la société LOGIREP, proposait à la Ville de Poissy, dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) qu'elle a conclue avec l'Etat le 03 août 2020, la cession de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels et sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour à son profit, et ce moyennant le prix de 700 200 €, afin, dans un second temps, de les proposer à la vente à ses locataires.

Vu le courrier en date du 27 novembre 2020, dans lequel le Maire de Poissy, donnait son accord de principe, à la société I3F pour la cession de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels et sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour à son profit, mais au prix de à hauteur du prix de 778 000 € hors droits et hors frais, l'acquéreur supportant les frais de la vente sous réserve de l'accord d'un prochain Conseil municipal.

Vu le courrier en date du 12 février 2021, dans lequel la société I3F, donnait son accord, à la Ville de Poissy, au prix de 778 000,00 € net vendeur, pour l'achat de la parcelle cadastrée section AY n° 174 d'une superficie de 2000 m², grevée d'un bail à construction qui court jusqu'au 29 février 2048, sur laquelle sont édifiés 14 logements individuels, rue Le Nestour, dans le quartier du Mouchoir.

Vu l'avis du Domaine n° 2022-78498-51739 du 23 août 2022 estimant le bien au prix de 730 000,00 € hors droits et charges, prorogé aux termes d'un courrier en date du 4 septembre 2023, pour une durée de 12 mois.

Vu l'avis de la Commission urbanisme, transition écologique et espace public,

Considérant que ladite parcelle cadastrée section AY numéro 174 fait partie du domaine privé de la commune comme n'ayant jamais été affectée à l'usage du public et n'ayant jamais constituée un aménagement indispensable à l'usage du public,

Considérant en conséquence, qu'il n'y a pas lieu de désaffecter et de déclasser le bien objet de la cession,

Considérant que la commune de Poissy n'a pas vocation à rester propriétaire bailleur d'un terrain loué à un bailleur social,

Considérant que la cession de cette parcelle cadastrée section AY numéro 174, aujourd'hui bâtie, à un bailleur social va permettre à ce dernier de proposer à ses locataires d'accéder à la propriété et de réorienter le produit de la vente vers l'investissement,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver la cession à l'amiable, par la Ville de Poissy, au profit de la société d'HLM IMMOBILIERE 3F, de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels et sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour moyennant le prix de 778 000 € net vendeur hors droits et hors frais, l'acquéreur supportant les frais de la vente,

Article 2 :

De motiver cette cession par le fait que la Ville de Poissy n'a pas vocation à rester propriétaire-bailleur d'une parcelle grevée d'un bail à construction jusqu'au 29 février 2048 et que cela permettra au bailleur de vendre les 14 logements susvisés à ses locataires

Article 3 :

De motiver le prix de 778 000,00 € net vendeur, pour la parcelle cadastrée section AY n° 174 d'une superficie de 2000 m², grevée d'un bail à construction qui court encore pendant 25 ans, comme étant dans la fourchette de la valeur de l'estimation des Domaines.

Article 4 :

D'autoriser Madame le Maire à signer , la promesse de vente, l'acte authentique de cession de la parcelle cadastrée section AY numéro 174 grevée de droits réels et sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour, le cas échéant nouveau bail à construction ou un avenant audit bail réduisant notamment son assiette à la parcelle cadastrée section AY numéro 177, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant de quelque nature que ce soit.

Article 5 :

D'autoriser le Maire à subdéléguer, le cas échéant, à l'un de ses adjoints, le pouvoir de signature de la promesse de vente, de l'acte authentique de cession de la parcelle cadastrée section AY n° 174 sur laquelle sont édifiées des constructions appartenant à Immobilière 3F consistant en 14 logements individuels, rue Le Nestour, le cas échéant un nouveau bail à construction ou un avenant audit bail réduisant notamment son assiette à la parcelle cadastrée section AY numéro 177, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant de quelque nature que ce soit.

Article 6 :

De préciser que les recettes seront versées au budget.

Article 7 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

#signature#

Sandrine BERNO DOS SANTOS

Document publié sur le [site de la ville](#) le 05/01/2024