



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

15

OBJET : CESSION AMIABLE PAR LA COMMUNE DE POISSY D'UNE PROPRIÉTÉ SISE 4, RUE FREMONT, 78300 POISSY, SUR UNE PARCELLE CADASTRÉE SECTION AT N° 69 POUR 1 251 M²

DÉLIBÉRATION

APPROUVÉE PAR

Voix-pour

Abstention

Voix-contre

Non-participation au vote

A l'unanimité

Annexe : Néant

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois septembre à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire le dix-sept septembre deux mille vingt-quatre,
S'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire.

PRESENTS :

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

ABSENTS :

Mme GRIMAUD
Mme TAFAT
Mme DEBUISSER
Mme OGGAD

POUVOIRS :

Mme GRIMAUD à Mme CONTE
Mme TAFAT à Mme GUILLEMET
Mme DEBUISSER à Mme HUBERT
Mme OGGAD à Mme MESSMER

SECRETAIRE : Mme Nadyne BELVAUDE

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

.....

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

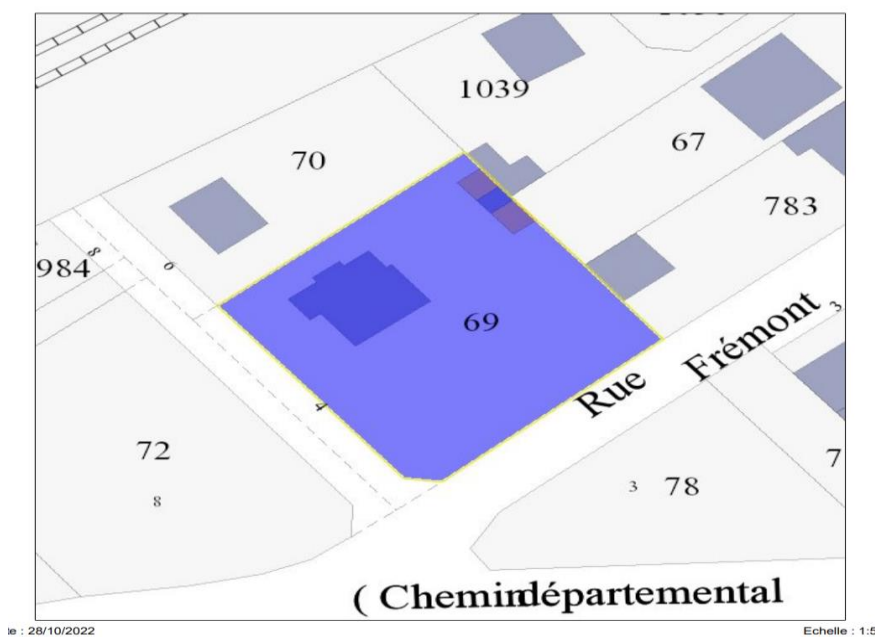
Il est rappelé aux membres de l'assemblée délibérante que la Commune poursuit l'action d'optimisation de son patrimoine foncier entreprise depuis la mandature précédente, en vendant les biens dont elle n'a plus l'utilité.

La Commune est propriétaire d'un bien sis 4, rue Frémont à Poissy, maison meulière datant du début du 20^{ème} siècle, d'une surface habitable d'environ 215 m², qu'elle utilisait comme halte-garderie et salles de formations. Le bien est composé d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages.



Le bien figure au cadastre sous les références suivantes et se situe au Plan local d'urbanisme intercommunal dans la zone UBb :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	69	4, rue Frémont	00ha 12a 51ca



La zone UBb du PLUi correspond aux espaces de liaisons entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers plus denses comme les centres-villes.

Il est précisé que cette maison a été identifiée, à la demande de la Commune, au PLUi comme édifice urbain et patrimonial à protéger et à mettre en valeur.

Le bien dépendait du domaine privé de la Commune, pour l'avoir acquis des conjoints PANIER suivant acte reçu par Maître Michel SOULAT, notaire à Poissy, le 13 janvier 1994, moyennant un prix d'acquisition de 2 700 000 Francs.

Toutefois, compte tenu de ses nouvelles affectations comme halte-garderie et salles de formations, ce bien est entré dans le domaine public communal.

En conséquence, le bien a été désaffecté ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un certificat en date du 18 septembre 2023. Le déclassement du bien a été prononcé aux termes d'une délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2023.

Aujourd'hui, la maison est vide de tout occupant et la Commune a donc décidé de la mettre en vente.

La mise en vente de la maison a été confiée à deux agences immobilières via un mandat de recherche (mandat entre l'agence et l'acquéreur).

Il est précisé que la Commune avait accepté une première offre qui avait fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2023, et d'une signature d'une promesse de vente en date du 23 novembre 2023. Mais cette promesse de vente a été rendue caduque ; le bénéficiaire n'ayant pas obtenu son financement.

Par suite de ce désistement, la maison a été remise à la vente dans un contexte économique difficile. En effet, La Commune aurait souhaité céder ce patrimoine à un particulier (ou une entreprise) et que l'ensemble de la propriété soit conservé à l'identique. Cependant force est de constater qu'aucun potentiel acquéreur ne s'est présenté. L'offre émise par la société FRANCILIENNE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER a été la seule offre sérieuse faite à la Commune.

La société FRANCILIENNE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER, ayant son siège social 30 B rue du Vieil Abreuvoir, 78100 Saint-Germain-en-Laye, immatriculée au RCS de VERSAILLES, sous le n° 889 893 921, représentée par Monsieur Pascal BIGNOLAIS, a fait une offre d'acquisition, en date du 7 juin 2024, via l'agence Immobilière L'ADRESSE, au prix de 795 000 €, frais d'agence inclus, soit un prix net vendeur de 766 000 €, sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis d'aménager pour la division de la propriété en deux lots : un lot comprenant la maison actuelle et un lot destiné à être cédé en terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle.
- Obtention d'un permis de construire pour le terrain à bâtir (qui sera transféré au futur acquéreur du terrain).
- Obtention d'un concours bancaire à hauteur de 80 %.

Avec ce « process », la Commune entend maîtriser le devenir de la parcelle à bâtir issue de la division, en choisissant de concert avec le lotisseur le style de la maison qui sera construite afin qu'elle s'harmonise le plus possible avec la construction existante, étant précisé qu'un travail architectural en amont devra être établi avec l'Architecte des Bâtiments de France, eu égard à son emplacement proche de la Collégiale Notre-Dame.

Par courrier en date du 21 juin 2024, Madame le Maire a répondu favorablement à cette proposition au prix de 766 000 € net vendeur, sous réserve de l'approbation par le Conseil municipal de cette cession, sous les conditions suspensives ci-dessus.

L'ensemble des frais afférents à cette mutation, y compris les honoraires de l'agence immobilière, sont à la charge des acquéreurs.

Le service de France Domaines a estimé le bien au prix de 699 000 €, avec une marge de négociation de 10 %, pour un usage de bureaux. Le prix de la transaction de 766 000 € TTC correspond donc à la fourchette haute du prix estimé par France Domaines.

En conséquence, il est proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver la cession à l'amiable, par la Commune, au profit de la société FRANCILIENNE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER, représentée par Monsieur Pascal BIGNOLAIS, au prix de 766 000 € net vendeur, de la maison à usage d'habitation sise 4, rue Frémont à 78300 Poissy, cadastrée section AT n° 69, pour une superficie de 12 a 51 ca.

.....

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 l'acte notarié d'acquisition amiable en date du 13 février 1994, reçu par Maître Michel SOULAT notaire, à Poissy,

Vu la délibération N° 21 du Conseil Municipal du 25 septembre 2023 constatant la désaffectation, et prononçant le déclassement du domaine public de la propriété sise 4, rue Frémont à Poissy,

Vu l'offre d'acquisition en date du 7 juin 2024 de la société Francilienne de Développement Immobilière, proposant l'acquisition de la propriété, sise à Poissy, 4 rue Frémont,

Vu le courrier en date du 21 juin 2024, de Madame le Maire, donnant son accord sous condition de l'approbation de cette cession par le Conseil municipal,

Vu l'avis de France Domaines, en date du 26 juin 2024 au prix de 699 000 €, avec une marge de 10 %, à la hausse soit 768 900 €, pour un usage de bureaux,

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

Considérant que la maison, appartenant à la Commune, située 4, rue Frémont à Poissy, est libre de toute location et occupation,

Considérant, qu'il n'est pas nécessaire pour la Commune de conserver la propriété dudit bien susmentionné,

Considérant que le prix de cession est dans la fourchette haute du prix estimé par France Domaines,

Considérant que l'estimation a été réalisée pour une maison à usage de bureaux, et qu'elle est vendue en l'état à usage de maison d'habitation et de terrain à bâtir à créer et que le prix est conforme à la valeur vénale d'un tel bien, pour le projet défini ci-dessus,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver la cession, à l'amiable, par la Commune, au profit de la société FRANCILIENNE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER, représentée par Monsieur Pascal BIGNOLAIS, (ou toute société qui se substituera) au prix de 766 000 € net vendeur, de la propriété sise 4, rue Frémont à Poissy, cadastrée section AT n° 69, pour une superficie de 12 a 51 ca.

Article 2 :

De motiver cette cession d'une part, parce que la Commune n'a plus l'utilité de cette propriété et d'autre part, parce que, depuis plusieurs années elle procède à la vente de ses propriétés libres de toute occupation dans un souci de bonne gestion patrimoniale.

Article 3 :

De motiver le prix de 766 000 € par les transactions immobilières situées dans le quartier et compte tenu des travaux de rénovation de la maison à un usage d'habitation, et des aménagements nécessaires à la division de la parcelle avec la création d'un lot à bâtir.

Article 4 :

D'autoriser Madame le Maire à signer la promesse de vente, l'acte authentique, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant de quelque nature que ce soit.

Article 5:

D'autoriser Madame 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 cette propriété, ainsi que tout document lié à la présente transaction décrite à l'article 1.

Article 6 :

De préciser que les recettes seront versées au budget.

Article 7 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire, ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56, avenue de Saint-Cloud, 78011 Versailles cedex - <https://citoyens.telerecours.fr/>) dans les deux mois courant à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication ou de sa notification. Dans le cas d'un recours gracieux, son rejet explicite ou son rejet implicite au terme d'un délai de deux mois ouvre à l'intéressé le droit de saisir le Tribunal administratif d'un recours contentieux pendant un nouveau délai de deux mois.

Article 8:

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 27/09/2024