

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
28 JANVIER 2021

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Résiliation anticipée du
bail emphytéotique entre
la Ville de Saint-
Germain-en-Laye et
LOGIREP sur les
parcelles AL 1 et AL 222**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 29 janvier 2021
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 29 janvier 2021
et qu'il est donc exécutoire.

Le 29 janvier 2021

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUETTE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt et un, le 28 janvier à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 21 janvier deux mille vingt et un, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur FOUCHET*, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

*Monsieur FOUCHET présent à partir du dossier 21 A 03

Avaient donné procuration :

Monsieur BASSINE à Monsieur BATTISTELLI
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD
Madame MEUNIER à Monsieur VENUS
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC
Madame SLEMPKES à Madame HABERT-DUPUIS
Madame GRANDPIERRE à Monsieur NDIAYE
Madame FRABOULET à Monsieur RICHARD
Monsieur GREVET à Monsieur BENTZ

Secrétaire de séance :

Monsieur MIGEON

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20210128-21-A-08-DE
Date de télétransmission : 29/01/2021
Date de réception préfecture : 29/01/2021

N° DE DOSSIER : 21 A 08

OBJET : RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET LOGIREP SUR LES PARCELLES AL 1 ET AL 222

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye souhaite développer un projet de promenade verte permettant la liaison piétonne entre le secteur de la Sous-Préfecture et le musée Maurice Denis.

Par délibération en date du 26 novembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition, pour un montant de 505 000 euros, des parcelles AL1 et AL 222, bordées par l'impasse Sainte Catherine et la rue de Fourqueux et appartenant au Conseil Départemental des Yvelines. L'acte notarié a été signé le 18 décembre 2020.

Ces parcelles font l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la société dénommée LOGIREP SOCIETE ANONYME A LOYER MODERE depuis le 30 décembre 1997, en vertu d'un bail consenti pour une durée de 60 ans à compter du 1^{er} juin 1990. Les logements situés sur ce terrain sont actuellement inoccupés et les bâtiments murés depuis 2016.

Afin de permettre la réalisation du projet de liaison piétonne, la Ville et LOGIREP conviennent de procéder à la résiliation amiable de ce bail emphytéotique pour le prix d'un euro.

Au regard de l'avis des Domaines en date du 13 janvier 2021 qui valide ce prix, il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la résiliation anticipée du bail emphytéotique sur les parcelles AL 1 et AL 222 au prix de 1 euro,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents s'y rapportant.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE la résiliation anticipée du bail emphytéotique sur les parcelles AL 1 et AL 222 au prix de 1 euro,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines**
Pôle d'Evaluation Domaniale
16 avenue de Saint Cloud
78011 Versailles cedex
Téléphone : 01.30.84.5741
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
Téléphone : 06 79 87 51 87
Réf. LIDO : 2021-551V0033
Réf. DS : 3308596

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
SERVICE DE L'URBANISME
CENTRE ADMINISTRATIF
86/86, RUE LÉON DÉSOYER
7878101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

Versailles, le 15/01/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

ANNULE ET REMPLACE LE PRÉCÉDENT AVIS RENDU LE 13/01/2021

DÉSIGNATION DU BIEN : DROITS DU PRENEUR DANS LE CADRE D'UNE RUPTURE ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

ADRESSE DU BIEN : 4 PLACE DE LA FONTAINE SAINTE CATHERINE – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR VÉNALE : LE PRIX NÉGOCIÉ DE 1 € CONCERNANT LES DROITS DU PRENEUR N'APPELLE PAS D'OBSERVATION.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT :

SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. PHILIPPE COTTIER – PHILIPPE.COTTIER@SAINTGERMAINENLAYE.FR

2 – Date de consultation	: 08/01/2021
Date de réception	: 08/01/2021
Date de visite	: Sans visite
Dossier complet	: 08/01/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite développer un projet de promenade verte permettant la liaison piétonne entre le secteur de la sous-Préfecture et le musée Maurice Denis. Les droits du bailleur concernant les parcelles AL 1 et AL 222 ont été acquis par la commune de Saint-Germain-en-Laye auprès du Département du 78, le 18 décembre 2020.

La Ville souhaite maintenant procéder à une résiliation anticipée du bail emphytéotique de façon à pouvoir démolir le bâtiment.

La commune de Saint-Germain-en-Laye et la SA d'HLM LOGIREP ont convenu d'un prix d'un euro.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Les parcelles AL 1 (d'une contenance de 627 m²) et AL 222 (d'une contenance de 699 m²) d'une contenance totale de 1 326 m².

Descriptif du bien : Immeuble construit en 1800 (source cadastre) de 490 m² SHAB d'après données LOGIREP, érigé en R+2+C (sur une partie des ailes du bâtiment), bâtiment en U avec une cour intérieure composé de 12 appartements : 6 studios et 6 F2 dans un état très dégradé suite à l'évacuation des locataires (dernier loyers perçus en 2015), bâtiment squatté pendant 3 ans. Elle est située en bordure la RN 13. La ville souhaite obtenir à terme la pleine propriété du bien immobilier afin d'être démoli pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de l'espace public.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Noms des propriétaires :** Commune de Saint-Germain-en-Laye
- **Situation d'occupation :** LOGIREP (Preneur dans le cadre d'un bail emphytéotique)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UDa du PLU en vigueur : le secteur UDa, situé en périphérie du centre ancien, comporte des bâtiments d'habitation dans un environnement aéré et verdoyant qu'il y a lieu de préserver.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Il convient de calculer la valeur des droits du preneur à la date de la résiliation anticipée du bail emphytéotique par la commune de Saint-Germain-en-Laye à travers la méthode financière.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

La valeur des droits du preneur correspond à la valeur actualisée de la valeur en fin de bail du bien (terrain intégré) estimée à 766 000 €.

Cependant, les charges de rénovation restant à la charge du preneur étant d'un montant supérieur aux droits du preneur, le service valide la cession au montant symbolique de 1 €.

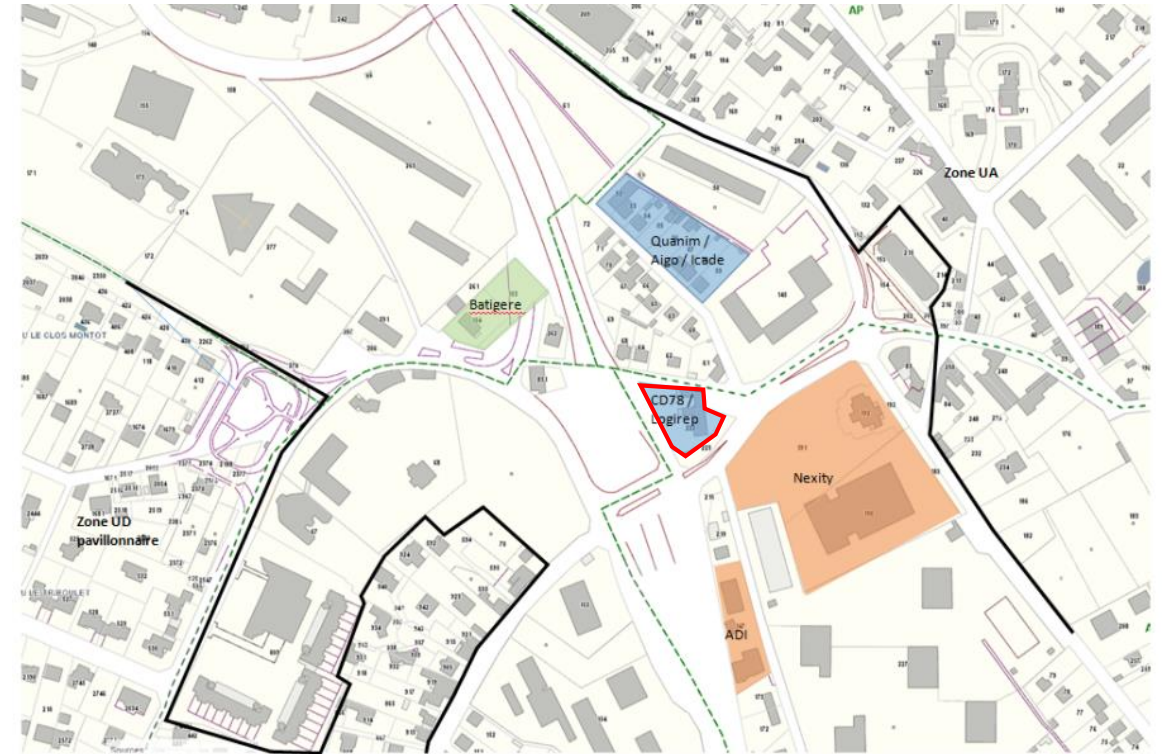
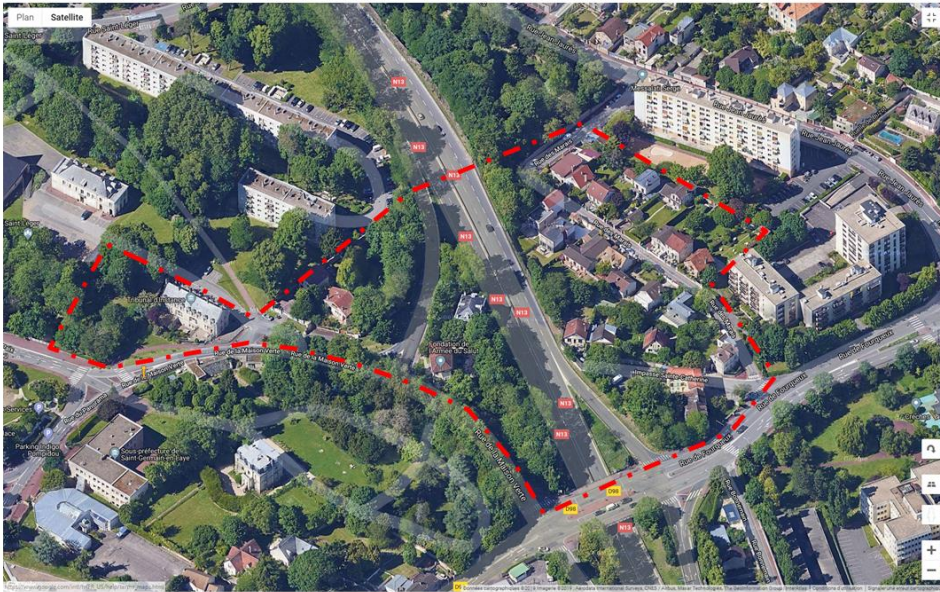
Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Évaluateur au Pôle d'évaluation Domaniale des Yvelines



Serge FLAUD
Inspecteur des Finances Publiques

Localisation des parcelles AL 1 ET AL 222 du bail emphytéotique Place de la Fontaine Saint-Catherine



- PC délivrés – en chantier
- PC refusé
- Faisabilités ou emprises mutables

