

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
26 JUIN 2024

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Cession des biens
logements et caves à
l'unité sis 16 rue de la
Salle**

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 27 juin 2024
par voie d'affichages
notifié
transmis en Préfecture
le 27 juin 2024
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 juin 2024

Pour le Maire,
Par déléguation,
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 quatre, le 26 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 juin deux mille vingt quatre, 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*, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

*Monsieur BATTISTELLI arrive au dossier 24 C 05a

Avaient donné procuration :

Monsieur BATTISTELLI à Madame BOGE
Madame MACE à Monsieur SAUDO
Monsieur JOUSSE à Madame NASRI
Madame ANDRE à Madame TEA
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Monsieur THOMAS à Madame AGUINET

Secrétaire de séance :

Madame LESUEUR

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20240626-24-C-19-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

N° DE DOSSIER : 24 C 19

OBJET : CESSION DES BIENS LOGEMENTS ET CAVES A L'UNITE SIS 16 RUE DE LA SALLE

RAPPORTEUR : Monsieur VENUS

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

La commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de quatre logements et quatre caves situés 16 rue de la Salle, parcelle cadastrée AI 412, au sein d'une copropriété. Elle avait acquis ces biens le 22 février 1993.

Il s'agit des biens suivants :

- un logement en duplex de type T2 de 23,23 m² (lot de copropriété n°9) en rez-de-chaussée sur cour ;
- un logement de type T2 de 35,57 m² (lot n°2) au premier étage ;
- un logement de type T2 de 35,11 m² (lot n°3) au deuxième étage ;
- un logement de type T2 de 34,31 m² (lot n°4) au troisième et dernier étage ;
- quatre caves en sous-sol : cave n°1 (lot n°5), cave n°2 (lot n°7), cave n°3 (lot n°8), cave n°4 (lot n°6).

Ces logements étant vides, la Commune a décidé de valoriser ces biens et les vendre courant 2024 pour éviter la dégradation et la vacance des logements dans un secteur où l'accès au logement est difficile.

Par délibération en date du 8 février 2024, le Conseil Municipal a autorisé la mise en vente des logements et des caves du bâtiment sis 16 rue de la Salle et a approuvé le cahier des charges définissant les modalités de cession des dits biens.

L'unique offre reçue au terme de la consultation étant inférieure à l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale, celle-ci n'a pas pu être retenue. Afin de permettre la réception de nouvelles offres, il conviendrait d'élargir les modalités de cession proposées en autorisant également la vente de chaque appartement à l'unité, associé systématiquement à une cave.

Il est donc proposé de lancer un nouvel appel à candidature d'acquisition des dits biens du 1^{er} juillet au 16 août 2024, sans condition suspensive, et ce, notamment, de la purge des autorisations d'urbanisme. Le cahier des charges précisant les modalités de cession en bloc ou à l'unité est annexé à la présente délibération. La vente sera conclue au bénéfice de l'offre financière la mieux disante, sous réserve de la cohérence et des garanties de cette offre financière.

La sélection de l'offre interviendra par délibération postérieure du Conseil Municipal.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la mise en vente des logements du bâtiment sis 16 rue de la Salle à l'unité, associés systématiquement à une cave ;
- D'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession des biens sis au 16 rue de la Salle.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-9 et suivants, et L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

Vu le Code Civil,

Vu la délibération n°24 A 05 du 8 février 2024 portant approbation du déclassement des logements et caves sis 16 rue de la Salle,

Vu la délibération n° 24 A 06 du 8 février 2024 autorisant la mise en vente des quatre logements et quatre caves du bâtiment sis 16 rue de la Salle et approuvant le cahier des charges définissant les modalités de cession des dits biens,

Vu l'estimation du Pôle d'évaluation Domaniale en date du 13 décembre 2023,

Vu l'offre d'acquisition reçue en date du 30 mars 2024,

Considérant l'organisation de l'appel à candidature du 12 février au 24 avril 2024 visant à informer de la mise en vente des biens situés 16 rue de la Salle comprenant 4 logements avec 4 caves, situés au sein d'une copropriété, soit les lots 2 à 9 de la résidence,

Considérant que cet appel à candidature a été infructueux,

Considérant la nécessité d'élargir les modalités de cession proposées en autorisant la vente de chaque appartement à l'unité, associé systématiquement à une cave.

Considérant le nouveau cahier des charges définissant les modalités de cession et fixant le critère de jugement des offres à l'offre économique la plus avantageuse,

À LA MAJORITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO votant contre,

APPROUVE la mise en vente des logements du bâtiment sis 16 rue de la Salle à l'unité, associés systématiquement à une cave,

APPROUVE le cahier des charges définissant les modalités de cession des biens sis au 16 rue de la Salle,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant à cette opération de vente.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

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

La présente délibération 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.



VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Vente de biens immobiliers

**4 logements avec 4 caves
Au sein d'une copropriété
située 16 rue de la Salle
à Saint-Germain-en-Laye**

Cahier des charges

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, quatre logements avec ses quatre caves au 16 rue de la Salle, un appel à candidature se déroulera du **1^{er} juillet 2024 au 19 août 2024 à 16h00**

DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS

Lundi 19 août avant 16 h 00

SOMMAIRE

Table des matières

1. PRESENTATION DU CONTEXTE	3
1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye.....	3
1.2 Présentation du site	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION	5
3. DESCRIPTION DES BIENS.....	5
4. LE PRIX DE VENTE	7
5. FRAIS	7
6. CONDITIONS DE CESSION	7
1. Critère de jugement des offres	8
7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE	8
8. REMISE DES OFFRES	9
8.1 Dépôt des candidatures	9
8.2 Calendrier de l'opération.....	9
9. ANNEXES	9
Renseignements complémentaires :	10

1. PRESENTATION DU CONTEXTE

1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris. Ses communes limitrophes sont :

- au nord, Maisons-Laffitte et Achères ;
- à l'ouest, Poissy et Chambourcy ;
- au sud, la commune déléguée de Fourqueux et Mareil-Marly ;
- à l'est, Le Pecq et Le Mesnil-le-Roi.

Habitants population commune nouvelle : 46 570 habitants

Superficie commune nouvelle : 52 km² dont 35,5 km² de forêt.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Saint-Germain-en-Laye est membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comprend celui des communes déléguées de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux.

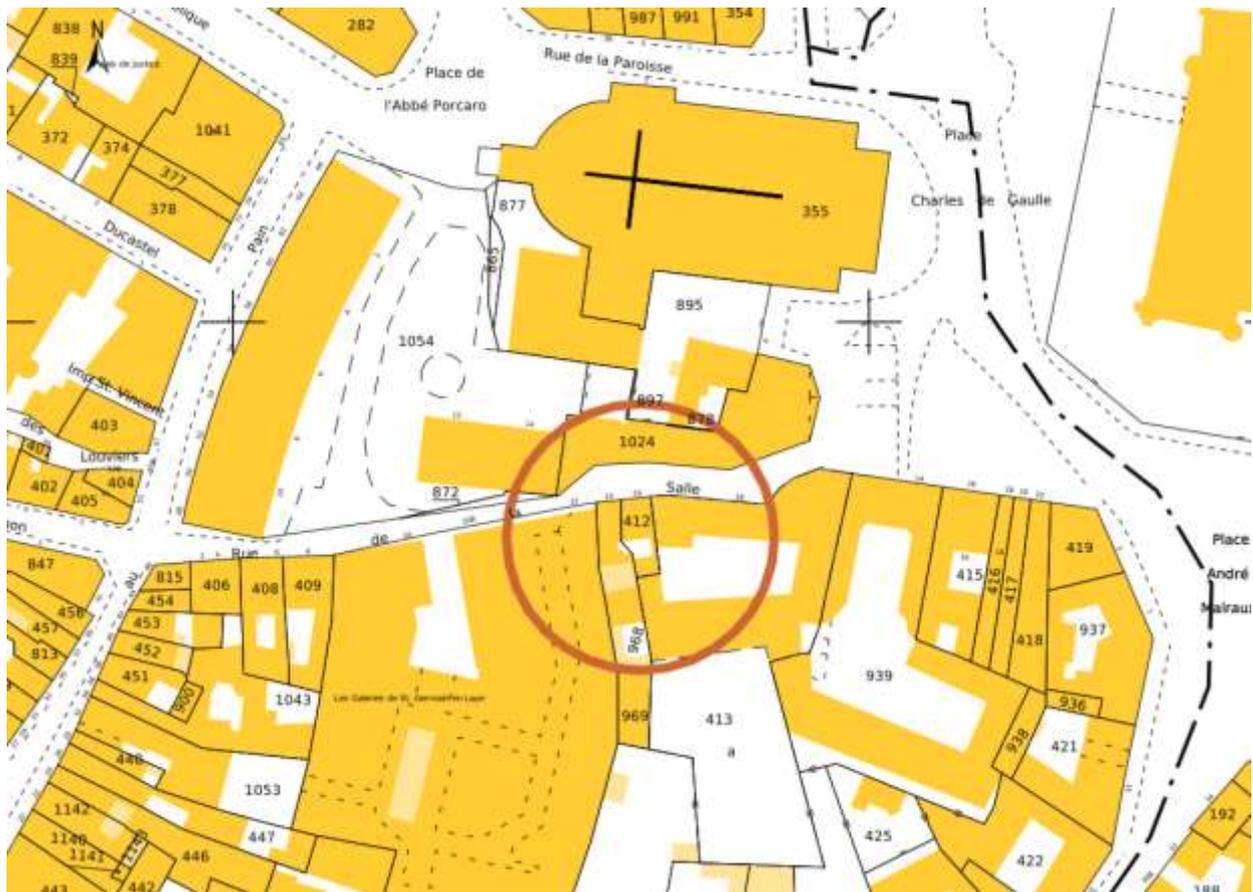
Depuis le 6 juillet 2022, le Tram 13 Express permet de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de Fourqueux-Bel Air au RER A du centre-ville.



1.2 Présentation du site

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de quatre logements et quatre caves au sein d'une copropriété situé 16 rue de la Salle (parcelle cadastrée AI 412), située en centre-ville, à proximité des commerces, du château et de l'église, à quelques pas du RER et du T13 à pied.

Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place Charles de Gaulle, à proximité du château.



La copropriété comprend :

- 1 commerce, non objet de la cession ;
- 4 logements ;
- 4 caves ;

Ces logements et caves, situés en hyper-centre sont vides depuis le 22 novembre 2023.

Suite au Conseil Municipal du 8 février 2024, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite vendre ces biens communaux par soumission cachetée avec appel à candidature :

- un logement duplex de type T2 de 23,23 m² (lot de copropriété n°9) en rez-de-chaussée sur cour ;
- un logement de type T2 de 35,57 m² (lot n°2) au premier étage ;
- un logement de type T2 de 35,11 m² (lot n°3) au deuxième étage ;
- un logement de type T2 de 34,31 m² (lot n°4) au troisième et dernier étage ;
- quatre caves en sous-sol : cave n°1 (lot n°5), cave n°2 (lot n°7), cave n°3 (lot n°8), cave n°4 (lot n°6).

Suite au Conseil Municipal du 26 juin 2024, la commune de Saint-Germain a autorisé la vente de ces logements à l'unité, chacun étant associé à une cave.

Ces logements sont idéalement placés et peuvent correspondre à des étudiants ou jeunes actifs désireux d'étudier et/ou de s'installer sur Saint-Germain-en-Laye.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Cet appel à candidatures vise à informer de la mise en vente par la Commune de Saint-Germain-en-Laye des biens immobiliers et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent document constitue le cahier des charges de vente des biens immobiliers situés 16 rue de la Salle à Saint-Germain-en-Laye.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères définis dans le présent cahier des charges.

3. DESCRIPTION DES BIENS

Le bien objet de la présente consultation est situé au sein du site patrimonial remarquable (SPR) au plan local d'urbanisme (PLU). Par ailleurs, le bien est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera demandé pour tout travaux.



Les candidats sont invités à se référer aux plans et règlements d'urbanisme accessible sur le site de la Commune :

<https://www.saintgermainenlaye.fr/1340/plan-local-d-urbanisme-plu-de-saint-germain-en-laye.htm>

Il est déjà énoncé qu'aucune place de stationnement n'est comprise dans la vente.

Les plans et les différents diagnostics de chaque logement sont annexés (plomb, électrique, gaz, DPE, amiante, surface habitable) au présent cahier des charges.

4. LE PRIX DE VENTE

La mise à prix est fixée à minima à :

- Pour le logement duplex de type T2 de 23,23 m² (lot de copropriété n°9) en rez-de-chaussée sur cour : 153 618 € HT (cent cinquante-trois mille six cent dix-huit euros hors taxes) ;
- pour le logement de type T2 de 35,57 m² (lot n°2) au premier étage 234 762 € HT (deux cent trente-quatre mille sept cent soixante-deux euros hors taxes) ;
- pour le logement de type T2 de 35,11 m² (lot n°3) au deuxième étage 231 726 € HT (deux cent trente et un mille sept cent vingt-six euros hors taxes) ;
- pour le logement de type T2 de 34,31 m² (lot n°4) au troisième et dernier étage 226 446 € HT (cent cinquante-trois mille six cent dix-huit euros hors taxes) ;
-

Soit une valeur totale de **846 552 € HT** (huit cent quarante-six mille cinq cent cinquante-deux euros hors taxe).

La mise à prix est fixée *a minima* à **746 000 € HT** (sept cent quarante-six mille euros hors taxes) pour les 4 logements et les 4 caves en bloc.

Conditions de la vente :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive, d'acquérir à son profit les biens présentés à la vente dans sa totalité, aux conditions fixées dans le présent cahier des charges, qu'il s'engage à respecter dans leur ensemble.

La cession interviendra sans aucune condition suspensive particulière, y compris l'absence de condition suspensive d'une autorisation d'urbanisme purgée de recours.

La Ville ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier d'informations établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

La cession interviendra au plus tard le 30 décembre 2024.

5. FRAIS

Les frais notariés sont supportés par l'acquéreur.

6. CONDITIONS DE CESSION

La consultation est ouverte à tout organisme ou particulier présentant les garanties de solvabilité requises.

Une visite du bien est organisée le mardi 9 juillet 2024 à 14h (cette date vous sera confirmée ultérieurement). Cette visite est obligatoire, une attestation de présence sera délivrée.

Cette visite se fait sur inscription à urbanisme@saintgermainenlaye.fr

Une seconde visite peut être organisée sur demande.

1. Critère de jugement des offres

- ⇒ Offre économiquement la plus avantageuse (pondération de 70%).
- ⇒ Cohérence de l'offre et garanties financières (pondération de 30%).

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tout égard. L'acceptation d'une offre ne rendra pas la vente parfaite. Le transfert de propriété est subordonné à :

- la délibération du Conseil Municipal ;
- la signature d'un acte notarié ;
- au paiement du prix.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve le droit, à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure sans avoir à s'en justifier et sans que les participants puissent se prévaloir de quelconques préjudices, demander indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

Les candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception des suites données à leur offre.

Le candidat lauréat sera invité à la signature de l'acte authentique de vente, dont le projet est annexé au cahier des charges, après validation de la cession par délibération du Conseil Municipal adoptant les modalités de vente.

Si le candidat ne défère pas à cette invitation ou ne fournit pas, dans des délais compatibles les pièces nécessaires, la Ville se réserve la faculté de renoncer à la vente au bénéfice du candidat sélectionné et faire appel à un autre candidat.

En remettant une offre, les candidats acceptent expressément les modalités du présent règlement de cession.

7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le candidat doit formuler une proposition comprenant **une note détaillée descriptive** de son projet qui devra contenir *a minima* les pièces suivantes :

- 1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien ;
- 2. Une note financière comprenant les modalités de financement de son acquisition **et** détaillant les garanties de l'offre. Il est rappelé que les conditions suspensives d'urbanisme ne sont pas admises.

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel, etc.).

Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation).

- 3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3) le cas échéant.

Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis et/ou plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet en cas de modification extérieure. La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

- 4. Les prix de revente des logements au mètre carré
- 5. Le présent cahier des charges et le projet d'acte notarié paraphés et signés.

8. REMISE DES OFFRES

8.1 Dépôt des candidatures

Les offres seront remises en version papier et numérique, sous enveloppe fermée.

Sur l'enveloppe, devra être mentionné :

**Consultation
CESSION LOGEMENTS 16 RUE DE LA SALLE
NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
DAJ / MGP
Centre Administratif
86-88 rue Léon Désoyer
78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE**

Les offres devront être remises contre récépissé, ou si elles sont envoyées par la poste par pli recommandé avec avis de réception postale.

Elles devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées dans le présent document.

L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de délibération du Conseil Municipal décidant des modalités de vente du bien.

8.2 Calendrier de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- | | |
|---|--------------------------|
| - Rendu des offres le : | 19/08/2024 avant 16 h 00 |
| - Choix du lauréat en Conseil Municipal : | 26/09/2024 |
| - Signature de l'acte authentique : | Décembre 2024 |

9. ANNEXES

- 1) Extrait cadastral
- 2) Plans
- 3) Diagnostics des logements (DPE, amiante, électricité, etc.)
- 4) Règlement de copropriété
- 5) Certificat et renseignement d'urbanisme
- 6) Projet d'acte notarié pour une vente en bloc

Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats devront faire parvenir au plus tard le 19 août 2024 à 16h, une demande écrite à l'adresse suivante : urbanisme@saintgermainenlaye.fr