

 <p><i>Saint-Arnoult en Yvelines</i></p> <p>CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>Séance du 09 février 2023</p> <p>Date de la convocation : 02 février 2023</p> <p>Date d'affichage : 15 février 2023</p>	<p>2023/03</p>
	<p>Département des YVELINES</p> <p>Arrondissement de RAMBOUILLET</p> <p>Canton de RAMBOUILLET</p> <p>Commune de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES</p>

DÉLIBÉRATION N° DCM 2023/03

OBJET : URBANISME – Cession des parcelles cadastrées AV n° 56, AV n° 57, AV n° 59, AV n° 60, AV n° 243 appartenant à la Commune au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

L'an deux mille vingt-trois, le 09 février à 20h00

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Colombier, en séance publique, sous la Présidence de Mme Joëlle JÉGAT, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS (22) :

Mme Joëlle JÉGAT, M. Arnaud BAGUENIER, M. Didier TRONEL, Mme Clémence CHICHEPORTICHE, Mme Annick LACHAUX LUCIEN-BRUN, M. Stéphane DESCLOUDS, Mme Chantal WENDLINGER, Mme Béatrice MARTIN-ROMANIK, Mme Chantal GOUX-ROBIN, Mme Laure JOUFFROY, M. Claude COTTIN, M. Christophe TIERFOIN, M. Julien LEVILLAIN, M. Zinaha RANDRIANARIVO, Mme Stéphanie BAGUET, M. Paul THIBAUD, M. Pierre-Jean AUBERTIN, Mme Véronique ERAPA, Mme Brigitte POINCELIN, Mme Brigitte ALEXANDRE, M. Sylvain GUIGNARD, Mme Alexie Morgane GUIGNARD.

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (5) :

Mme Julie SEYWERT a donné pouvoir à Mme Clémence CHICHEPORTICHE
M. Daniel UCEDA a donné pouvoir à Mme Joëlle JEGAT
M. Thierry FARROUX a donné pouvoir à M. Arnaud BAGUENIER
M. Michel JOLLY a donné pouvoir à M. Claude COTTIN
M. Jean-Louis BARAUT a donné pouvoir à Mme Brigitte POINCELIN

ÉTAIT ABSENT (2) :

M. Alexis POURKARTE, M. Joseph DEROFF

Nomination du secrétaire de séance : Mme Chantal WENDLINGER

DCM 2023/03 : URBANISME – Cession des parcelles cadastrées AV n° 56, AV n° 57, AV n° 59, AV n° 60, AV n° 243 appartenant à la Commune au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

Pour rappel, la Commune a engagé la maîtrise foncière de l'îlot urbain localisé entre la rue des Remparts, l'avenue Henri Grivot et la rue Charles de Gaulle depuis 2005 en vue de la construction d'une opération immobilière.

Ainsi, la Commune a acquis le 5 octobre 2005 au prix de 210 000 €, la parcelle cadastrée AV n° 60 d'une contenance de 723 m², sise 5 avenue Henri Grivot et 21 rue Charles de Gaulle. L'ensemble bâti est composé d'une maison d'habitation et d'un grand atelier (553 m²) vétuste (murs en briques et pierres, toitures en tuiles et en plexiglas transparent).

Une cave médiévale constituée d'une salle avec quatre voûtes sur croisée d'ogives prenant appui sur une colonne centrale réalisée en pierre de taille, se trouve au sous-sol.

La Commune a acquis le 27 mai 2009 au prix de 180 000 €, la parcelle cadastrée AV n° 57 d'une contenance de 91 m², localisée 7 avenue Henri Grivot, supportant un ancien immeuble à usage commercial d'environ 128 m² de surface utile. Ce bâtiment est dans un très mauvais état avec notamment la toiture à refaire.

De même, la Commune a acquis le 8 juin 2009 la parcelle cadastrée AV n° 56 d'une contenance de 170 m² constituée d'un garage d'environ 28 m² (toiture en tuiles et murs en pierre) et d'un terrain non bâti, parcelle située à l'angle de l'avenue Henri Grivot et de la rue des Remparts, en 2009 au prix de 60 000 €.

Également, la Commune a acquis le 8 juin 2009 au prix de 260 000 €, la parcelle cadastrée AV n° 59, adressée 21 B rue Charles de Gaulle, d'une contenance de 129 m² supportant une maison ancienne sur cave, une courette et une dépendance développant une surface habitable estimée à 115 m², le tout dans un état médiocre.

Enfin, la Commune a acquis le 27 février 2012 au prix de 80 000 €, la parcelle cadastrée AV n° 243, non bâtie, d'une contenance de 286 m² et sise au 23 rue des Remparts.

Depuis le 20 novembre 2013, la Commune s'est associée à l'Établissement Public Foncier des Yvelines (devenu EPFIF dans un second temps) dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière pour assurer la suite opérationnelle de ce parti.

Une étude urbaine, s'attachant au secteur du centre-ville de la commune, sous maîtrise d'ouvrage EPFIF, d'un montant de 60 000 € TTC, a été engagée en 2014 avec comme prestataire le groupement Atelier Albert Amar/Philippe Bassetti/Cushman & Wakefield/ETC, et donnant lieu à une restitution publique le 28 novembre 2014.

Sur cette base, par délibération n° 2017/032 en date du 30 mai 2017, le Conseil Municipal a sollicité auprès du Préfet des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire en vue de permettre la réalisation du projet de revitalisation du centre-ville de la Commune, soit l'opération dite de « l'îlot Grivot ».

L'arrêté préfectoral n° 2018201-0008 daté du 20 juillet 2018 a déclaré l'utilité publique de ce projet.

Aussi, les parcelles cadastrées suivantes ont été acquises par l'EPFIF :

- AV n° 58 (106 m²) sise 3/5 avenue Henri Grivot,
- AV n° 258 (474 m²) sise 23 rue des Remparts,
- AV n° 269 (244 m²) et AV 284 (40 m²) sise 15 et 15 b rue du Général de Gaulle,
- AV n° 61 (496 m²) sise 21 rue des Remparts.

La dernière acquisition du périmètre de l'opération de l'îlot Grivot a eu lieu en 2022.

L'EPFIF a interrogé, également pour le compte de la Commune, d'Interventions Domaniales le 13 décembre 2022 pour connaître cinq parcelles cadastrées en section AV n° 56, 57, 59, 60 et 243 d'une contenance de 1 399 m² et appartenant à la Commune.

Cette dernière a été estimée à 714 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ; l'avis du Domaine constituant l'annexe 1 à la présente.

Son article 10, intitulé « Détermination de la valeur vénale/locative/de l'indemnité de dépossession » précise que :

- « La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée »
- « Dès lors, le consultant peut bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale »
- « Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur pour une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé. »

Par courriel en date du 6 décembre 2022, l'EPFIF a précisé son accord pour acheter les parcelles suivantes – AV n° 56, AV n° 57, AV n° 59, AV n° 60 et AV n° 243 – au tarif de 640 000 € ; le tarif convenu initialement étant de 700 000 €, soit :

- $$\begin{array}{r} 700\ 000\ \text{€} \\ - \quad 60\ 000\ \text{€} \\ \hline 640\ 000\ \text{€} \end{array}$$
 correspondant au montant de l'étude urbaine

Enfin, une clause de revoyure sera intégrée à l'acte de vente en fonction des dépenses pouvant être occasionnées par des éventuelles fouilles archéologiques de l'opération immobilière de l'îlot Grivot.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer sur la cession de ces parcelles.

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment ses articles L. 2241-1, L. 2122-21 et R. 1511-4 et suivants,

VU l'avis favorable de la Commission des Finances du 18 janvier 2023,

CONSIDÉRANT la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF et la commune de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES dont la version actualisée date du 29 août 2022,

CONSIDÉRANT la déclaration d'utilité publique du projet urbain de l'îlot Grivot prononcé par arrêté préfectoral n° 2018201-0008 daté du 20 juillet 2018,

CONSIDÉRANT l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales daté du 5 janvier 2023 précisant la valeur vénale des cinq parcelles cadastrées en section AV n° 56, 57, 59, 60 et 243 d'une contenance de 1 399 m² à 714 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

CONSIDÉRANT la promesse d'achat formulée par M. Vincent LE GALLIC, responsable de projets fonciers de l'EPFIF, en date du 6 décembre 2022, approuvant le prix de vente de 640 000 €, soit 700 000 € moins la prise en charge par la Commune de l'étude urbaine menée au début du partenariat d'un montant de 60 000 €,

ENTENDU l'exposé de M. Arnaud BAGUENIER, rapporteur

Le Conseil Municipal,

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,

Après en avoir délibéré à la majorité, au vote à main levée, par :

- **26 voix POUR**
- **1 ABSTENTION : M. LEVILLAIN**

APPROUVE la cession par la Commune des cinq parcelles cadastrées en section AV n° 56, 57, 59, 60 et 243 d'une contenance de 1 399 m², pour un montant de 640 000 €, soit 700 000 € moins la prise en charge par la Commune de l'étude urbaine menée au début du partenariat avec l'EPFIF d'un montant de 60 000 €.

AUTORISE le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents qui seraient rendus nécessaires par l'application des dispositions de la présente délibération.

Copie certifiée conforme par le Maire soussigné qui certifie en outre que la présente délibération a été affichée à Saint-Arnoult-en-Yvelines le 15/02/2022, et rendue exécutoire conformément aux dispositions relatives aux droits et libertés des Communes prévues par la loi du 2 mars 1982 modifiée et complétée le 22 juillet 1982, et transmise au Contrôle de la Légalité le 15/02/2022.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdit

Le Maire,



Joëlle JÉGAT

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif de Versailles d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.