



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 JUILLET 2022

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATEGIE

30

OBJET : CESSIION AMIABLE, PAR LA VILLE DE POISSY DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS (LOTS 25-27-31) DEPENDANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN COPROPRIETE SIS A POISSY RUE PAUL CODOS, SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AW N° 59, A USAGE D'ATELIER D'UNE SURFACE UTILE D'ENVIRON 800 M², A LA SOCIETE AKERA DEVELOPPEMENT ET LA SOCIETE INTERCONSTRUCTION

DELIBERATION APPROUVEE PAR	36 VOIX POUR	Voix contre	A l'unanimité
	Abstention	3 NON-PARTICIPATIONS AU VOTE M MEUNIER, M MOULINET, M LUCEAU	

L'an deux mille vingt-deux, le onze juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le cinq juillet deux mille vingt-deux, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

PRESENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, Mme KOFFI, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER

ABSENTS EXCUSES :

Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, Mme BELVAUDE, M POCHAT, Mme OGGAD, Mme BARRE, Mme MARTIN

POUVOIRS :

Mme HUBERT à M NICOT, M DE JESUS PEDRO à Mme CONTE, Mme EMONET-VILLAIN à M ROGER, Mme BELVAUDE à M MONNIER, M POCHAT à Mme SMAANI, Mme OGGAD à Mme GRIMAUD, Mme BARRE à M MEUNIER, Mme MARTIN à M MASSIAUX

SECRETARE :

M Philippe SEITHER

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

- : - : - : -

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME LE MAIRE

La Ville de Poissy est desservie par une infrastructure ferroviaire qui est appelée à se transformer profondément dans les prochaines années avec l'arrivée du RER E, mais également du TRAM 13.

La perspective de l'arrivée de ces infrastructures ferroviaires a augmenté l'attractivité du territoire et plus particulièrement des quartiers environnants.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220711-20220711_030-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Les sociétés AKERA DEVELOPPEMENT, INTERCONSTRUCTION et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Poissy (SEMAP) se sont associées afin de développer en co-promotion un projet immobilier mixte à destination d'habitation (logements familiaux, co-living, résidence services séniors), de commerces et d'équipement sportif à destination de l'association La Saint Louis de Poissy, au sein de « l'îlot Codos », composé d'un ensemble immobilier d'une superficie totale de 6 153 m², situé entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux, longé par la rue Paul Codos,

« L'îlot Codos » se trouve en plein centre-ville. La proximité des transports, commerces et équipements publics prédispose à la réalisation d'un programme d'envergure à dominante résidentiel à cet endroit-là.

La volonté des opérateurs et de la ville de Poissy est donc de dynamiser encore le centre-ville en requalifiant ce site industriel, en réalisant un programme innovant mixant locaux associatifs, logements, résidences de services et commerces, et de développer ainsi un projet de construction d'un ensemble immobilier à destination principale d'habitation d'une surface de plancher d'environ 23 000 m², selon le programme prévisionnel suivant :

- Logements familiaux : 155 appartements, dont 16 à prix maîtrisés soit 9 526 m² de surface de plancher et 176 places de stationnement ;
- Résidences services : 120 appartements en résidence services séniors soit 7 243 m² de surface de plancher et 95 chambres soit 2 915 m² de surface de plancher, et 79 places de stationnement ;
- Commerces/ activités : 1 172 m² de surface utile pour la création de 3-4 unités commerciales (dont 350 m² pour PICARD), un équipement sportif d'environ 2 055 m² de surface utile (association la Saint Louis de Poissy ;
- 66 places de stationnement pour les Commerces/activités/Autopartage.

Pour la ville de Poissy, c'est l'opportunité de proposer une offre diversifiée de logements en plein centre-ville, de développer l'offre commerciale et de pérenniser les activités de l'association emblématique « La Saint Louis » sur le site.

Le site est occupé par un bâtiment industriel qui abritait jusqu'en 1960 l'ancienne usine SOCAM ; aujourd'hui, l'ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété et il abrite des commerces, des associations et des locaux d'activités. Le bâtiment est fortement dégradé et ne répond plus aux exigences de sécurité et de salubrité, notamment en ce qui concerne les associations « la Saint-Louis de Poissy » et l'USC POISSY Tennis de Table.

La propriété de l'ensemble immobilier est répartie entre plusieurs co-proprétaires dont la Ville de Poissy.

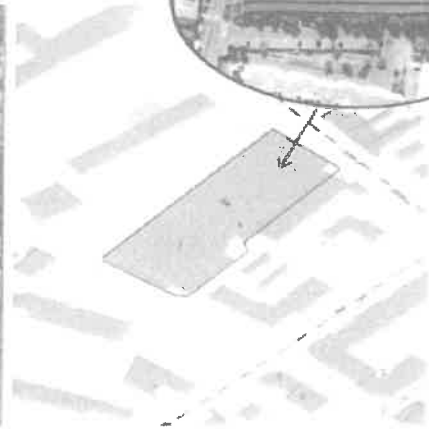
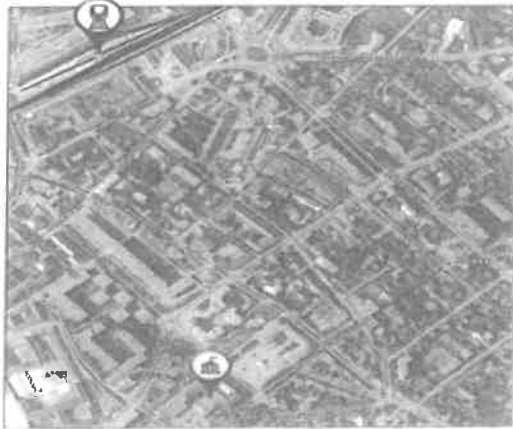
Cette dernière est propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à POISSY (78300) boulevard de la Paix et boulevard Devaux, cadastré section AW n° 59 pour 5 093 m², et comprenant :

- Lot n° 25 : le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une cour en façade sur l'impasse de la Paix et les constructions y édifiées, à savoir un immeuble comprenant au rez-de-chaussée : une pièce et à l'étage : une pièce et les 2/1 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 27 : Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local ayant sa façade sur la rue Paul Codos, d'une superficie de 684 m² et les 148/1 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n° 31 : Le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une cour, en façade sur l'impasse communale, d'une superficie de 77 m² et les 3/1 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

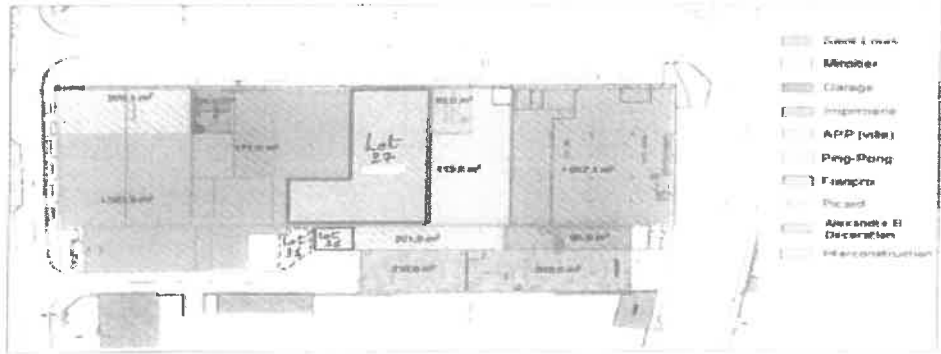
Lesdits biens et droits immobiliers, constitutifs du domaine privé de la commune, ont été acquis suivant acte notarié du 27 avril 2007, auprès de l'Association la Harpe.

Ces locaux sont inoccupés et dans un état de grande vétusté.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220711-20220711_030-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022



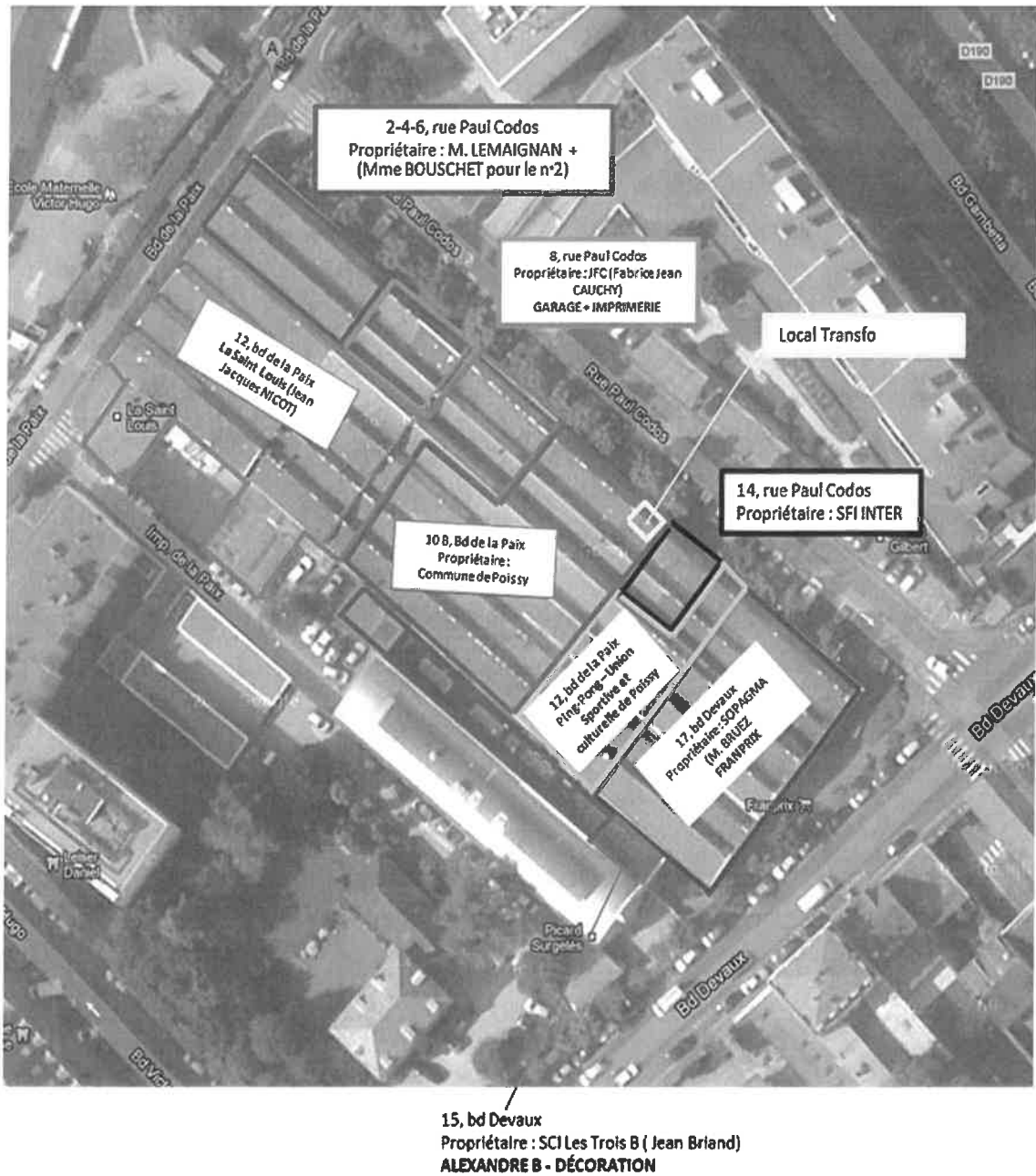
Situation actuelle



Plan de situation .
(lots 25-27-31).

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220711-20220711_030-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Les biens et droits immobiliers propriété de la Ville de Poissy sont représentés ci-dessous en bleu.



Il est ici précisé que les locaux détenus par l'association USCPP (tennis de table) seront relocalisés sur le foncier de la Ville de Poissy, à Marcel Cerdan, avec la signature d'un bail à construction entre la Ville de Poissy et l'association pour la construction d'un gymnase qui sera réalisé via un Contrat de Promotion Immobilière conclu entre les promoteurs et l'association.

Par courrier en date du 28 juillet 2021, les sociétés AKERA DEVELOPPEMENT, représentée par Monsieur André CHAFFIN, son Directeur Général, et INTERCONSTRUCTION, représentée par Monsieur Bertrand LABRY, son Directeur Général Adjoint, ont fait une proposition d'acquisition des biens immobiliers, propriété de la ville de Poissy, sus-énoncés, pour un prix de 1 500 000 € net vendeur, afin de développer en co-promotion le projet mixte d'habitation ci-dessus relaté, au sein de l'îlot Codos.

Compte tenu de la consultation numérique et citoyenne du 7 au 20 mars 2022 et qui a eu comme conséquences que 83,5 % de la population a approuvé le projet, le maire de Poissy a donc répondu favorablement à cette proposition, par courrier en date du 10 mai 2022, sous réserve de l'approbation par le conseil municipal de cette cession.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220711-20220711_030-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

L'ensemble des frais afférents à cette mutation seront à la charge des acquéreurs.

Il est précisé que le service de France Domaine a estimé le bien au prix de 1 415 000 € avec une marge de négociation de 10% ; le prix de la transaction de 1 500 000 € est donc dans la fourchette du prix estimé par France Domaine.

En conséquence, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver la cession, à l'amiable, par la ville de Poissy, au profit des sociétés AKERA DEVELOPPEMENT et INTERCONSTRUCTION, pour le développement en co-promotion du projet immobilier mixte à destination principal d'habitation, au prix de 1 500 000 € net vendeur, des biens et droits immobiliers à usage de locaux d'activité dépendant de l'ensemble immobilier sis à Poissy (78300) boulevard de la Paix et boulevard Devaux, édifié sur la parcelle cadastrée AW n° 59 pour 5 093 m² comprenant les lots 25, 27 et 31.

Le Conseil municipal est donc invité à en délibérer.

- : - : - : - :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et plus particulièrement 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 2000 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 les deux actes notariés d'acquisition amiable des lots 25, 27 et 31 en date du 24 avril 2007, établi par Me Bertrand SOULAT, notaire associé à Poissy,

Vu le courrier du 28 juillet 2021 des sociétés AKERA DEVELOPPEMENT et INTERCONSTRUCTION proposant l'acquisition des biens et droits immobiliers appartenant à la ville de Poissy, au sein de l'ensemble immobilier en copropriété situés à Poissy, boulevard Devaux et boulevard de la Paix, cadastré section AW n° 59,

Vu le courrier du maire de Poissy en date du 10 mai 2022 donnant son accord sous condition de l'approbation de cette cession par le conseil municipal,

Vu l'avis de France Domaine en date du 22 juin 2022,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20220711-20220711_030-DE Date de télétransmission : 13/07/2022 Date de réception préfecture : 13/07/2022

Vu l'avis de la commission urbanisme, transition écologique et espace public du 1^{er} juillet 2022,

Considérant le programme immobilier mixte à destination d'habitation (logements familiaux, co-living, résidence services seniors), de commerces et d'équipement sportif situé sur l'îlot Codos,

Considérant que ce programme va être réalisé par les sociétés AKERA DEVELOPPEMENT, INTERCONSTRUCTION et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Poissy (SEMAP),

Considérant que la commune de Poissy est propriétaire d'une partie du foncier de l'emprise de ce projet,

Considérant que les biens font partie du domaine privé de la commune de Poissy,

Considérant que le prix proposé est conforme à l'avis de domaines,

Considérant que cette cession va permettre la réalisation d'un ensemble immobilier diversifié et de qualité générant ainsi, la poursuite de la revitalisation du centre-ville de Poissy,

LE CONSEIL,

Vu le rapport

DECIDE :

Article 1 :

D'approuver la cession à l'amiable par la ville de Poissy, au profit des sociétés AKERA DEVELOPPEMENT et INTERCONSTRUCTION, pour le développement en co promotion du projet immobilier mixte à destination principale d'habitation, au prix de 1 500 000 € net vendeur, des biens et droits immobiliers à usage de locaux d'activité dépendant de l'ensemble immobilier sis à Poissy (78300) boulevard de la Paix et boulevard Devaux, édifié sur la parcelle cadastrée AW n° 59 pour 5 093 m² comprenant les lots 25, 27 et 31.

Article 2 :

De motiver cette cession par le fait que la Ville de Poissy n'a plus besoin de ces lots de copropriété qui sont aujourd'hui vacants et en état de vétusté, et par la volonté de requalifier dans son ensemble ce site industriel par une opération d'aménagement mixant logements et commerces.

Article 3 :

De motiver le prix par le bilan du promoteur et par la surface de plancher générée par le projet.

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^{er} de la présente délibération.

Article 6 :

De dire que les recettes seront versées au budget.

Article 7 :

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



**Le Maire,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

Sandrine BERNO DOS SANTOS

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220711-20220711_030-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022