



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction des Bâtiments, des Moyens
Généraux et du Patrimoine

Service Patrimoine Immobilier

Affaire suivie par : Sylvain Brault
Poste: 01 39 07 73 02

2010-CG-2-2315

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 19 février 2010

**DOMAINE DE MONTLIEU À EMANCÉ - CESSION
D'UN TERRAIN À LA SNC 'CHÂTEAU DE MONTLIEU'**

Politique sectorielle	Moyens Généraux
Secteur d'intervention	Patrimoine Départemental
Programme	Bâtiments Annexes

Dans le cadre d'une délibération intervenue lors de la séance du 20 juin 2008, le Conseil Général a adopté les grands principes de répartition foncière permettant de mettre en œuvre les projets de réhabilitation du domaine de Montlieu à Emancé propriété du Département.

Ces projets consistaient à :

- mettre à disposition par bail emphytéotique administratif une partie du domaine à l'OPIEVOY pour la réalisation d'un programme immobilier de 80 logements sociaux ;
- mettre à disposition par bail emphytéotique administratif à la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yvelines une autre partie du domaine pour la création d'un centre de loisirs ;
- signer une convention d'occupation du domaine privé avec la SNC Château de Montlieu pour lui permettre de réaliser un parc à daims.

A ce jour, le Département a signé le 21 novembre 2008 le bail emphytéotique administratif avec l'OPIEVOY. Le projet de la Communauté de Communes n'étant pas encore abouti, le bail avec celle-ci n'est pas encore intervenu.

Le projet de délibération que je vous soumetts aujourd'hui vise à finaliser les échanges intervenus avec la SNC Château de Montlieu.

Contrairement à ce qui a été adopté en 2008, il vous est proposé de substituer la mise à disposition par une cession en pleine propriété. Ce changement se justifie par le fait que les terrains concernés, du fait de leur localisation enclavée, ne présentent que peu d'intérêt pour le Département. Ceux-ci sont en effet situés entre la propriété de la SNC Château de Montlieu et les parcelles mises à disposition de l'OPIEVOY et la Communauté de Communes.

Les parcelles cédées sont trois parcelles d'une superficie totale de 48 862 m², qui comportent actuellement trois bâtiments d'une SHON totale d'environ 1 000 m². Deux estimations des services fiscaux ont évalué l'ensemble bâti et non bâti à 215 000 euros en décembre dernier, et le seul terrain nu à 74 000 euros en juillet 2009.

Compte tenu du fait que le Département, dans le cadre des négociations intervenues lors des comités de pilotage de suivi de ce projet, s'est engagé à procéder pour l'ensemble du domaine, en collaboration avec l'OPIEVOY, à la démolition des bâtiments présents sur le site, il vous est proposé de retenir comme base de prix l'estimation de la seule valeur des terrains nus. Le prix de cession, après application de la marge de négociation de 10 % autorisé par les services fiscaux, serait ainsi de 66 600 euros.

Ce prix sera payable par la prise en charge par la SNC Château de Montlieu de travaux d'un montant total de 46 175 euros TTC comprenant :

- la démolition des 3 bâtiments existants pour un montant de 28 500 euros TTC ;
- le retrait de la cuve gaz pour un montant de 6 000 euros TTC ;
- l'apurement du terrain de basket pour un montant de 10 465 euros TTC ;
- le retrait et abattage des arbres morts pour un montant de 1 210 euros TTC.

L'ensemble de ces montants sont issus des prix proposés par l'entreprise retenue dans le cadre du marché de démolition et de clôture du domaine lancé par le Département.

Le solde du prix d'un montant de 20 425 euros sera payé par l'acquéreur en numéraire.

Il est précisé que pour des raisons de sécurité et d'économie d'échelles, la collectivité départementale conservera la réalisation des travaux de désamiantage des trois bâtiments avant leur démolition, ainsi que la réalisation des clôtures.

La cession de ces parcelles sera assortie de la création au profit de la SNC Château de Montlieu d'une servitude de passage piéton, automobile et de canalisation identique à celle consentie à l'OPIEVOY dans le bail emphytéotique signé en 2008. Cette servitude, d'une largeur de 9 mètres sur une longueur d'environ 180 mètres, vise à permettre à la SNC Château de Montlieu d'accéder au bâtiment de stockage qu'elle édifiera à l'emplacement des trois bâtiments cédés.

Il vous est proposé d'accorder la création de cette servitude pour un prix de 3 000 euros conformément à la valeur estimée par France domaine.

Enfin, je vous propose que cette cession intervienne par le biais de la signature préalable d'une promesse de vente sous conditions suspensives par laquelle la vente définitive ne pourra être signée qu'après la purge du délai de recours des tiers du permis déposé par l'OPIEVOY pour la réalisation du programme de 80 logements.

En conséquence, si ces propositions vous agréent, je vous prie de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :