



DGA Territoires

Direction de l'Ingénierie Foncière et
Immobilière et Stratégie

DIFI-Sous-Direction du Pilotage et de la
Gestion du Parc Immobilier et Foncier

Affaire suivie par : Dorothée BUCHER
Poste: 01 39 07 72 96

2018-CP-6458

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 22 juin 2018

POLITIQUE D03 MOYENS DE FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUTION

**CESSION DE LA PROPRIÉTÉ DÉPARTEMENTALE SITUÉE 37
RUE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY AU CHESNAY**

Code	D0301
Secteur	Bâtiments Administratifs
Programme	Maintenir et exploiter les domaines départementaux et autres bâtiments

Recette attendue (2019)	5 350 000 €
--------------------------------	--------------------

Ce rapport propose d'adopter de nouvelles conditions suspensives négociées avec la Société EMERIGE, dans le cadre de la cession de la propriété départementale sise 37 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny au CHESNAY, pour un montant de 5 350 000 € et tenant compte notamment de l'état de carencement de la commune en logements sociaux qui n'était pas connu lors du vote de la délibération précédente.

Lors de la séance du 17 novembre 2017, l'Assemblée départementale a voté favorablement le principe de la cession de la propriété départementale 37 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny à la société EMERIGE pour un montant de 5 350 000 € net vendeur.

Le projet consiste en la construction de 3457,83 m² de surface plancher soit 48 logements neufs et une maison individuelle neuve, ainsi que la réhabilitation de 28 logements sociaux.

Avec l'accord du Département, le permis de construire a été déposé en mairie le 20 avril dernier.

Cependant par courrier du 24 avril dernier, la société EMERIGE a informé le Département de la nécessité d'assortir son offre initiale de nouvelles conditions suspensives, résultant d'études techniques réalisées sur ce site (sondages géotechniques et pollution) ainsi que de l'arrêté préfectoral de carence en logements sociaux notifié à la ville du Chesnay le 4 décembre 2017, postérieurement à l'offre initiale. En effet, la résidence sociale prévue dans le projet d'EMERIGE répond de manière imparfaite aux prescriptions de cet arrêté de

carence (lequel demande la réalisation de logements locatifs familiaux), ce qui contraint EMERIGE à obtenir une dérogation de la part du Préfet.

Il en résulte que les conditions suspensives essentielles demandées sont les suivantes :

- L'obtention d'un permis de construire valant permis de démolir, devenu définitif autorisant la construction d'une opération d'environ 48 logements neufs en accession à la propriété d'une superficie d'environ 3 460 m² de surface de plancher, d'une maison individuelle neuve et de 28 logements sociaux d'une surface de plancher minimale de 1 000 m² et d'un parking sous terrain contenant environ 110 places,
- L'absence de prescription au titre de la loi sur l'eau,
- **L'absence de surcoût lié à la présence d'amiante dans les bâtiments, de pollution de quelque nature que ce soit, de réalisation de fondations spéciales ou de comblement pour un montant global plafonné à 685 000€ HT,**
- L'obtention des financements et subventions par le bailleur social pour l'acquisition des 28 studios et 10 places de stationnement au prix de 3 100€ HT/m² habitables et du terrain,
- **L'obtention du rescrit fiscal confirmant que les travaux réalisés dans les bâtiments conservés sont assimilés à des travaux neufs au regard de la TVA et de l'engagement de construire,**
- La taxe d'aménagement déterminée avec un taux de 5% pour la part communale pour les logements en accession et 0% pour les logements sociaux.
- **L'obtention par la commune du Chesnay de la dérogation préfectorale expresse et définitive liée à l'imposition du seuil de 30% de logements sociaux compte tenu de l'arrêté de carence dont a fait l'objet la commune.**
- L'absence de servitudes de droit privé notamment de cahier des charges de lotissement.

Par ailleurs, la société EMERIGE a augmenté le prix de vente moyen des logements en accession passant de 7 550 € TTC à 8 100 € TTC/m² habitables mentionné dans la clause de complément de prix.

Je vous propose dès lors, conformément à l'article L.3213-2 du CGCT, de délibérer sur les nouvelles conditions suspensives portant sur la cession à l'amiable de cette propriété à la société EMERIGE RESIDENTIEL ou à toutes filiales dépendantes de ce groupe, et de m'autoriser à signer le compromis de vente ainsi que tout document lié à cette vente.

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