

OBJET : (518) CESSION D'ENVIRON 2170 M² A PRELEVER SUR LA PARCELLE AB 555 A LA SOCIETE ADOMA

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT-HUIT SEPTEMBRE,**

Le Conseil Municipal de la Commune de SANNOIS, légalement convoqué le 15 septembre 2023, s'est assemblé au lieu de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Bernard JAMET**,

ETAIENT PRESENTS : Monsieur JAMET Maire,
M. WILLIOT, Mme JACQUET-LEGER, M. GORZA,
M. FLAMENT, Mme ABDELOUHAB, M. PORTIER,
Mme CAMPAGNE, M. PURGAL, Mme BRULE
Adjoints
Mme CAPBLANC, M. FABRE, Mme AUBIN,
Mme FAUCONNIER, M. BOULIGNAC,
Mme HELT, M. SAGBOHAN, M. PERRET,
Mme QUEYRAT-MAUGIN
Conseillers Délégués
Le nombre de conseillers M. BOISCO, M. ROZOT,
en exercice est de 35 Mme ENGUERRAND, Mme SAIDI, M. LEGUEIL,
M. LAMARCHE, M. ZAMBUJO, M. HEURFIN, M. FLEURIER
et Mme CHRISTIN
Conseillers Municipaux,
formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Mme TROUZIER EVEQUE	à	M. WILLIOT
Mme RICARD	à	Mme CAPBLANC
M. GUEUDIN	à	M. JAMET
Mme TOUMI	à	Mme BRULE

ABSENT EXCUSE : M. KERGOAT

ABSENT : M. PONCHEL

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme FAUCONNIER

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Exécutoire en vertu de l'article L 2131-1 DU CGCT

A.R. du 03 octobre 2023

Identifiant unique de l'acte

N° 095-219505823 - 20230928 - DL2023 - 73 - DE

Publiée le 04 octobre 2023



Pour le Maire
Par délégation
Directrice Générale des Services

C. NOUAILHETAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2023/73 du 28 septembre 2023

**OBJET : (518) CESSION D'ENVIRON 2170 M² A PRELEVER SUR LA PARCELLE AB 555 A LA SOCIETE ADOMA
Le Conseil Municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 2121-29, L 2122-21,

Vu la loi n° 95-127 du 8 février 1995, article 11, déterminant les conditions de cession d'immeubles et de droits réels immobiliers par une collectivité territoriale,

Vu la délibération n° 2023/72 du 28 septembre 2023 actant le déclassement de la parcelle AB 555 du domaine public communal,

Vu l'avis des Domaines,

Considérant que la société ADOMA a engagé un projet de démolition de son foyer situé 150 boulevard Gambetta en vue de la construction d'une résidence sociale,

Considérant qu'à cette occasion il est apparu opportun de reconfigurer les propriétés respectives de la Ville et d'Adoma,

Considérant qu'à cette fin la Ville doit opérer une cession d'environ 2 170 m² à la société ADOMA, au prix de 651 000 €,

Considérant que dans le cadre de la même opération, la société ADOMA cédera à la Ville environ 261 m² de terrain en fin d'opération, à une valeur de 62 100 €, représentant ainsi une soulte théorique de 588 900 €, et permettant la reconstitution par la Ville d'un parc de stationnement,

Considérant que l'estimation des Domaines a calculé des valorisations, pour la cession à hauteur de 2 279 226 €, et pour l'acquisition à 274 160 €, mais que les calculs retenus basés sur du logement social classique doivent tenir compte des spécificités du modèle économique d'ADOMA, notamment de nombreux espaces communs qui grèvent la surface de plancher dévolue au logement, une programmation entièrement constituée de logements PLAI, des frais de gestion bien supérieurs avec plusieurs emplois salariés devant être amortis par le bilan, ainsi qu'un projet de travaux complexes séquencé en trois temps sur quatre ans,

Considérant de plus que les références utilisées dans la méthode de calcul sont celles d'opérations bien mieux situées dans la Ville et que la surface de plancher construite sur les emprises cédées par la commune est inférieure d'environ 400 m² au calcul des Domaines, l'application d'un ratio surface de plancher/surface habitable de 75 % (au lieu de 90 %) qui rend compte des nombreux espaces communs, une référence de prix de sortie plus en adaptation avec le secteur, et un ratio de 45 % (et non 65 %) rendant compte des spécificités d'ADOMA évoqués dans l'alinéa ci-dessus, ces éléments font que la valeur de soulte théorique correspond bien à une fourchette dans lequel le montant négocié se situe (entre 130 et 135 €/m²),

Vu l'avis des IIIème et Ière Commissions,

Après en avoir délibéré,

Vote(s) Pour : 33

Vote(s) Contre : 0

Abstention(s) : 0

DECIDE :

Article 1 : de céder à Adoma une surface d'environ 2 170 m² à prélever sur la parcelle AB 555 tel que précisé sur le plan ci-annexé,

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Suite de la délibération N°2023/73 du 28 septembre 2023

Article 2 : de fixer le prix de cession net vendeur à 651 000 € hors taxe (six cent cinquante et un mille euros),

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes correspondants en vue de régulariser cette opération,

Article 4 : de préciser que les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur,

Article 5 : d'inscrire la recette correspondante au budget communal,

Article 6 : de préciser que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux présenté à Monsieur le Maire de Sannois, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise – 2/4 bd de l'Hautil BP 30322 95027 Cergy-Pontoise Cedex dans ce même délai de deux mois par l'intermédiaire de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>.

AINSI DELIBERE,

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Bernard JAMET
Vice-Président
Communauté d'Agglomération Val Parisis



LE SECRETAIRE DE SEANCE

Evelyne FAUCONNIER
Conseillère Municipale Déléguée
En charge du Cadre de vie de la ville

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Evelyne Fauconnier, is written below her name and title.