

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 décembre 2015

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Acquisition d'un terrain sis 4-6bis avenue Jules Guesde – 15 avenue de la Gare**

Rapporteur : Patrice Pattée

Le bien situé 4 à 6 bis avenue Jules Guesde – 15 avenue de la Gare, cadastré section A n° 32-33-138-145-181 est constitué d'un terrain nu d'une superficie de 1 377 m<sup>2</sup>. Il appartient à l'établissement public foncier des Hauts de Seine (EPF92).

Ces parcelles constituent l'assiette foncière du lot n°5 des Quatre-Chemins, que l'EPF 92 a acquis dans le cadre de son intervention foncière sur ce secteur par convention cadre du 11 mai 2011.

Pour le lot n°5, il est envisagé la réalisation d'une opération de résidence pour étudiants de 150 logements environ et d'une quinzaine appartements de coordination thérapeutique (ACT). Cette opération sera confiée à Hauts-de-Seine Habitat et fera l'objet d'un agrément de l'Etat au titre du logement social.

France Domaines a estimé ces terrains au prix de 6 500 000 € hors taxe/hors droit/hors charges (HT/HD/HC). Par courrier reçu le 9 novembre dernier, l'EPF 92 propose de revendre ces parcelles au prix de 3 200 000 € HT/HD/HC après application d'une décote prenant en compte la nature du programme prévisionnel qui sera mis en œuvre et son cadre de financement en logement social. Cette acquisition entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte.

Pour la mise en œuvre de cette opération, le Ville a établi le montage suivant, validé par EPF 92 et Hauts-de-Seine Habitat :

- la Ville rachète le terrain au prix proposé par EPF 92 de 3 200 000 € HT/HD/HC, ce qui lui permettra de conserver la maîtrise de l'opération ;
- la Ville met à disposition de Hauts-de-Seine Habitat le terrain, dans le cadre d'un bail à construction, dont le montant de la redevance capitalisée est évalué à 2 900 000 € HT/HD/HC, pour une durée de 60 ans. A l'instar du montage réalisé pour le quartier Charaire dans les années 80, la Ville restera donc propriétaire du foncier et intégrera dans son patrimoine l'immeuble construit, à l'échéance du bail.

L'EPF 92 convient de céder ces parcelles à la Ville qui va donc procéder à l'acquisition foncière. Toutefois, compte tenu du délai nécessaire à la finalisation du bail à construction entre la Ville et Hauts-de-Seine Habitat, l'EPF 92 consent un délai de 18 mois pour régler le solde de cette vente. 5 % du prix total seront versés à la signature de la vente.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir décider l'acquisition à l'amiable de la propriété située 4 à 6 bis avenue Jules Guesde – 15 avenue de la Gare, cadastrée section A n° 32-33-138-145-181 d'une superficie de 1 377 m<sup>2</sup> appartenant à l'EPF 92, au prix de 3 200 000 euros hors taxe, hors droit et hors charge (HT/HD/HC).