

EXTRAIT DE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Date de Convocation : **10/10/2025**

*Date d'Affichage : **10/10/2025**

*Conseillers en exercice : **23**

*PRÉSENTS : **16**

*VOTANTS : **19**

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 Octobre à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur BRUN Thierry, Maire

Etaient présents : Monsieur Thierry BRUN, Maire

Madame Isabelle CORNELOUP, Monsieur Mohammed NIFA, Madame Claudine BARRIE Monsieur Michel PLAIGNAUD Adjoints,

Monsieur Hervé BERTRAND Madame Christel COHENDET, Monsieur Claude COLLINEAU, Madame Nadine DAGUENET, Monsieur David DUMEUNIER, Madame Murielle FANOUILLE, Madame Isabelle LACOUR, Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES, Madame Monique MORNACCO, Monsieur Dominique REVEILLERE, Monsieur Thierry ROUSSELET

Etaient absents excusés :

Monsieur Olivier SCARSETTO pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,

Madame Florence VILLE-VALLEE pouvoir à Monsieur Michel PLAIGNAUD,

Monsieur Bernard GLENAT pouvoir à Monsieur Dominique REVEILLERE,

Monsieur Fodié DIARRA, Madame Sophie Rima GHADBAN, Madame Emilie POUJOL, Monsieur Thierry LACOUR,

Monsieur David DUMEUNIER a été désigné Secrétaire de séance.

**DEL N° 4 : PROMESSE DE VENTE D'UNE CESSION D'UN
VOLUME A BATIR POUR LA REALISATION DE
LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE SECTEUR DU CENTRE
BOURG**

La Commune de MARGENCY est propriétaire des parcelles cadastrées section AB n°215 et 169 p d'une superficie de 12 194 m² situées Avenue du 18 Juin, Avenue Georges POMPIDOU et rue Louis MURET à MARGENCY.



La DDFiP nous indique que cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale en cas de cession à 435 600 € sans justification particulière.

Néanmoins, cet avis ne prend pas en compte divers points spécifiques qui impactent le prix de la charge foncière estimée dont pour les principaux :

- Un cout prévisionnel de travaux élevé de 2 410€/m² de Surface Utile compte tenu d'un linéaire de façade important issu de l'organisation en trois plots de moins de 10 logements.
- Des mesures complexes et couteuses qui seront nécessaires pour l'imbrication de l'école. La construction sera conduite dans un site occupé en centre-bourg ;
- D'une programmation en totalité sociale dont 10 PLAI (niveau de loyer le plus faible et donc des recettes affaiblies).

A titre comparatif, le coût travaux de l'opération Kichkine est de 2 000 €/m² de surface utile. La différence de coût entre ces deux opérations de 400 €/m² est significative et justifie le prix de la charge foncière établie à 157 €/m².

En décembre 2024, nous avons partagé avec les services de l'Etat nos difficultés d'atteindre une faisabilité financière de l'opération en soulignant que concomitamment à l'opération de logements, l'extension scolaire est un investissement incontournable pour la Commune. Après analyse des coûts, du bilan financier et de la situation de la commune engagée dans des projets nécessaires et pertinents, le Préfet du Val d'Oise après avis de ses services a décidé d'accorder à cette opération une subvention exceptionnelle d'aide à la pierre de 465 000 €.

En définitive, la justification du prix de cession à TROIS CENT MILLE Euros (300 000 €), soit 157 €/m² de Surface Utile se justifie par :

- Le coût de réalisation des travaux générés par trois bâtiments indépendants auquel s'ajoute la complexité d'une réalisation d'un projet, présentant l'imbrication des lots de volumes cédés pour la réalisation de 25 logements aidés et des commerces avec le lot de volume destiné à la réalisation de l'extension du groupe scolaire ;
- L'intérêt public attaché à la réalisation de logements sociaux sur la commune, en application des obligations posées par le législateur conformément au contrat de mixité sociale.

Les conditions prévues à la promesse de vente seront les suivantes :

- Obtention des prêts CDC, Action Logements et subventions (dont l'aide exceptionnelle de l'Etat)
- Obtention des agréments (réalisés ici),
- Obtention d'une garantie communale sur l'ensemble des prêts,
- Vérification du droit de propriété, charges, servitudes, urbanisme,
- Absence de pollution,
- Absence de fondation spéciale,
- Absence de prescription archéologique,
- Obtention d'un PC définitif selon le projet prévu en logement social,

Le Maire, après avoir exposé les éléments ci-dessus, demande au Conseil Municipal de l'autoriser, au nom de la Commune, à signer la promesse unilatérale de vente du bien désigné ci-dessus et, le cas échéant, l'acte de vente dudit bien.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2211-1 et L.2221-1,

Vu l'avis de la DDFiP du Val d'Oise en date du 12 Mars 2025,

Considérant que I3F a fait part de son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle en vue de la construction de 25 logements sociaux et que son offre est inférieure à l'avis délivré par la DDFiP, ayant évalué la valeur vénale à 350€/m² pour la surface de plancher (SDP) de logements sociaux et à 200 €/m² de SDP pour les commerces et activités ;

Considérant que la réalisation d'un projet de construction de logements sociaux dans un lot de volume imbriqués au lot de volume destiné à accueillir le groupe scolaire est complexe et onéreux ;

Considérant que le projet de réalisation de logements sociaux porté par I3F contribue aux objectifs assignés par le législateur et déclinés dans les périodes triennales de production de logements sociaux et dans le contrat de mixité sociale ; qu'il revêt ainsi un intérêt public lié à la construction de logements sociaux, dans un contexte d'échanges avec les services de l'Etat ;

Considérant que pour ces motifs, il paraît opportun de donner une suite favorable à cette offre de prix d'I3F de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS) ;

Vu l'avis favorable à la majorité de la commission des finances du jeudi 9 Octobre

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission Urbanisme du lundi 13 octobre

Après en avoir délibéré à la majorité (16 voix pour, 3 abstentions Madame Isabelle Corneloup, Madame Murielle Fanouillère, Monsieur Jean Bernard Lasmarrigues) , le conseil municipal DECIDE :

D'AUTORISER le Maire à signer, au nom de la Commune, la promesse unilatérale de vente et le cas échéant, l'acte de vente du bien désigné ci-dessus nécessaire à la réalisation d'un programme de logements sociaux locatifs et de commerces et d'activités sur le secteur de l'école, ainsi que de signer tous actes et pièces s'y rapportant.

D'APPROUVER à cet effet les conditions suivantes de la promesse de vente :

- Obtention des prêts CDC, Action Logements et subventions (dont l'aide exceptionnelle de l'Etat)
- Obtention des agréments (réalisés ici),
- Obtention d'une garantie communale sur l'ensemble des prêts,
- Vérification du droit de propriété, charges, servitudes, urbanisme,
- Absence de pollution,
- Absence de fondation spéciale,
- Absence de prescription archéologique,
- Obtention d'un PC définitif selon le projet prévu en logement social,

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par le code général des collectivités territoriales.

Annexes :

- Plans et EEDV ;
- Avis des domaines

DONNE tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

**Le Maire certifie le caractère exécutoire
de cet acte dès sa transmission
en Sous-Préfecture le**

Fait à Margency, le 17/10/2025

La présente délibération peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le T.A
de Cergy Pontoise dans un délai de 2 mois à compter
de sa publication ou notification.

Le Maire,



Thierry BRUN