



Département
VAL D'OISE

Arrondissement
SARCELLES

MARLY LA VILLE

OBJET

PROCES VERBAL
DU
25 NOVEMBRE 2024

DATE DE CONVOCATION

19 NOVEMBRE 2024

DATE D’AFFICHAGE

27 novembre 2024

**Nombre de conseillers
en**

exercice : 29

Présents : 18

Votants : 25

**PROCES VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DU 25 NOVEMBRE 2024

L’an deux mille vingt quatre le 25 novembre à 20 heures, le Conseil Municipal s’est réuni, en séance ordinaire, à la mairie de MARLY LA VILLE, sous la présidence de Monsieur André SPECQ, Maire.

Présents :

André SPECQ, Sylvie JALIBERT, Daniel MELLA, Isabelle DESWARTE, Pierre-Yves HURTEL, Robert WALLET, Sylvaine DUCCELLIER, Philippe LOUET, Pierre SZLOSEK, Corinne MISIAK-MARCHAND, Joffrey QUIQUEMPOIS, Laurent CHANUT, François DUPIECH, Michèle DERONT, Bruno POUPAERT, Virginie DIAS, Yoann MAGIS, Héloïse BROUT

Avaient donné procuration :

Michèle LELEZ-HUVE à André SPECQ, Fabienne GELY à Sylvie JALIBERT, Charline VARLET à Daniel MELLA, Fabien PETRAULT à Bruno POUPAERT, Patricia GALLO à Isabelle DESWARTE, Sandra BOLOSIER à Yoann MAGIS, Claire BREDILLET à Corinne MISIAK-MARCHAND

Absents :

Muriel AUGelet, Patrick RISPAL, Rachel GALLET, Fabien BOUFFLET

Secrétaire de séance élue :

Madame Sylvie JALIBERT

Le quorum atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h

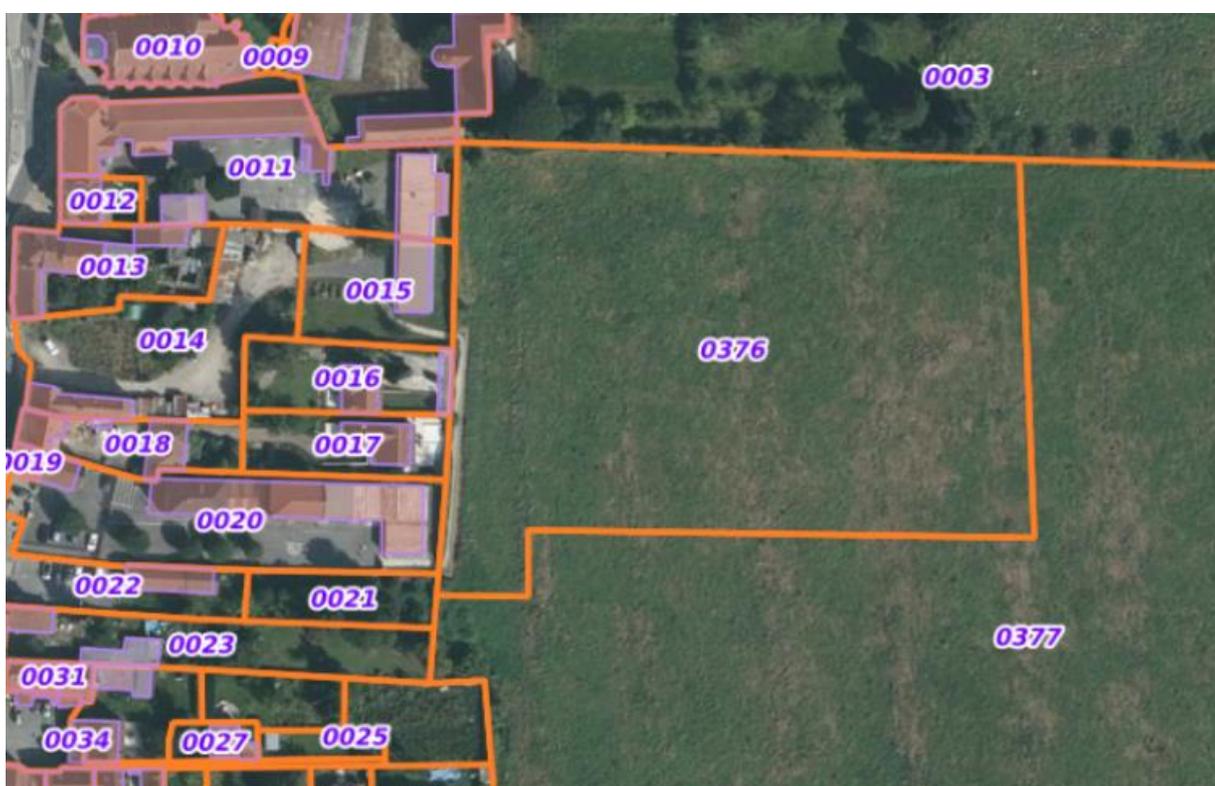
1. URBANISME

N°88-2024

CESSION D'UN VOLUME A BATIR POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA PARCELLE AA376 -SECTEUR DE L'OAP 5

EXPOSE : Monsieur André SPECQ

La Commune de MARLY-LA-VILLE est propriétaire de la parcelle cadastrée section AA n°376 d'une superficie de 12 194 m², sise Le Château (lot 4), à Marly-la-Ville :



Cette parcelle est située dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – soit un secteur de projet permettant la redynamisation du centre-bourg par la recombinaison des espaces publics et la réalisation de logements, dont 25% de logements sociaux pour assurer la mixité sociale. Cette urbanisation nécessite la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.

La parcelle AA 376, dont la commune est propriétaire, a vocation à accueillir le nouveau groupe scolaire mais également un programme de construction de logements locatifs sociaux porté par la société Immobilière 3F (I3F).

Il sera rappelé que ce programme de construction doit permettre de contribuer aux objectifs assignés par la loi n°2020-08 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) en matière de production de logements sociaux, déclinés dans les périodes triennales. Des

échanges avec les services de l'Etat sont d'ailleurs en cours pour établir une convention de mixité sociale, comme le permet le code de la construction et de l'habitation.

Ces deux programmes étant techniquement imbriqués, la Commune de Marly-la-Ville a transféré temporairement la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire à la société I3F afin de réaliser concomitamment le programme de construction de logements et la construction du groupe scolaire (lequel demeurera l'entière propriété de la Commune).

Pour les besoins de l'opération, la Commune de Marly-la-Ville entend céder à la société I3F un lot de volume à bâtir permettant la réalisation du programme de logements - soit 30 logements locatifs sociaux représentant une surface de plancher de 1 614 m² ainsi que des places de stationnement – et dont le projet est délimité selon les plans de géomètre et état descriptif de division ci-annexés.

Ce lot de volume permettra d'accueillir cinq T1, treize T2 et douze T3, représentant une surface habitable (SHAB) de 1 479,51 m² et trente-et-une places de stationnement en sous-sol.

Le dépôt du permis de construire est prévu pour la fin de l'année 2024.

Par un avis en date du 30 octobre 2024, la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP) du Val d'Oise a évalué la valeur du lot de volume concerné à la somme de 342 euros/m² de charge foncière de logements sociaux, soit un total de 552 000 euros.

Néanmoins, cet avis ne prend en compte la vente conclue le 21 octobre 2024 pour la construction de 90 logements sociaux dans le cadre de l'OAP 5 sur la commune de Marly-la-Ville au prix de 89€/m² de surface de plancher. Cette cession constitue donc un terme de comparaison particulièrement pertinent et qui doit être pris en considération.

En outre, la complexité de la réalisation du projet, compte-tenu de l'imbrication du lot de volume cédé avec le lot de volume destiné à la réalisation du groupe scolaire ainsi que l'intérêt public attaché à la réalisation de logements sociaux sur la commune, en application des obligations posées par le législateur et dans la perspective de la conclusion d'un contrat de mixité sociale, justifient que le prix de cession soit fixé à la somme de 150 000,00 euros.

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 30 octobre 2024,

CONSIDERANT que I3F a fait part de son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle en vue de la construction de 30 logements sociaux et que son offre est inférieure à l'avis délivré par la DDFiP, ayant évalué la valeur vénale à 342€/m² pour la surface de plancher (SDP) de logements sociaux ;

CONSIDERANT que la vente réalisée le 21 octobre 2024 pour la construction de 90 logements sociaux dans le cadre de l'OAP 5 sur la commune de Marly-la-Ville au prix de 89€/m² de surface de plancher constitue un terme de comparaison pertinent qui doit être pris en considération ;

CONSIDERANT 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 particulièrement complexe ;

CONSIDERANT 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 en cours avec les services de l'Etat autour de l'établissement d'une convention de mixité sociale ;

Considérant que pour ces motifs, il paraît opportun de donner une suite favorable à cette offre de prix ;

**Le conseil municipal,
Après délibération,
Sur proposition de Monsieur le Maire,
A l'unanimité,**

APPROUVE la vente d'un lot en volumes à bâtir d'une surface de plancher de 1614 m² à distraire de la parcelle cadastrée section AA376 dit lot 3, au bénéfice de la société Immobilière 3F, au prix de 150 000,00 € (cent cinquante mille euros).

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes devant intervenir à cet effet, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de I3F acquéreur.

INDIQUE que la recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

Les différents points à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur le Maire lève la séance à 20h20.

Conformément au Règlement intérieur du conseil municipal et suivant la nouvelle réglementation, le procès-verbal a été approuvé lors de la séance du conseil municipal du **16 décembre 2024** et sera publié sur le site **www.marly-la-ville.fr**

Le 24 novembre 2022,

Le Maire,

André SPECQ

La secrétaire de séance élue

Sylvie JALIBERT