

Arrondissement de
RAMBOUILLET

Canton de
CHEVREUSE

Commune de
MAGNY-LES-HAMEAUX

Date de convocation
21 Mars 2025

Date d'affichage de
convocation
21 Mars 2025

Nombre de conseillers

En exercice : **29**

Présents : **20**

Votants : **29**

2025-019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

L'An, Deux Mille Vingt-Cinq,

Le 31 mars,

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, retransmise sur les réseaux sociaux de la commune, en salle du Conseil Municipal à Magny-les-Hameaux, sous la présidence de Monsieur Bertrand HOUILLON, Maire.

Etaient présents : Bertrand HOUILLON, Frédérique DULAC, Tristan JACQUES, Laurence RENARD, Roberto DRAPRON, Emilie STELLA, Magali DOUSSE, Jean TANCEREL, Brigitte BOUCHET, Denis GUYARD, Raymond BESCO, Yolande GROBON, Fabienne BELLIN-WEILL, Denis VERGNIAULT, Slimane MOALLA, Chrystèle GUILLARD, Charles RENARD, Nicolas LARGESSE, Anne DEUDON, Stéphane BOUCHARD.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir : Arnaud BOUTIER à Denis VERGNIAULT
Eliane GOLLIOT à Yolande GROBON
Patrick MARQUET à Denis GUYARD
Guérigonde HEYER à Slimane MOALLA
Salem LABRAG à Chrystèle GUILLARD
Isabelle SALOMÉ à Fabienne BELLIN-WEILL
Etienne DERYN à Raymond BESCO
Caroline LIGNOUX à Anne DEUDON
Benoît TOULLEC à Stéphane BOUCHARD

Madame Frédérique DULAC a été élue Secrétaire de séance.

Date de la séance :

31 MARS 2025

**Objet : Autorisation
donnée au Maire de
signer la promesse de
baill à construction et le
baill à construction avec
l'association MAISON
MADELEINE portant sur
les parcelles cadastrées
AR 318 et 221**

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.251-1 à L.251-9,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la décision du Maire n° 2021-09 du 27 avril 2021 par laquelle la Commune a préempté les parcelles cadastrées Section AR n° 318 et 221, situées 16 allée des Capucines, d'une superficie de 2 038 m², dans le but d'y réaliser une opération d'aménagement consistant à créer des logements collectifs inclusifs et intergénérationnels,

VU l'avis n° 2023-78356-54512 du 19 octobre 2023 émis par le service des Domaines de l'Etat, prorogé par avis 2024-78356-67561 en date du 1er octobre 2024,

VU le permis de construire enregistré sous le numéro PC 78356 24 E 0005 accordé le 11 septembre 2024 à l'association MAISON MADELEINE concernant, d'une part, la construction d'un bâtiment regroupant 16 logements, des espaces communs dont un café solidaire, et un local d'activité économique de type micro-crèche, pour une surface de plancher totale de 1 230 m², et d'autre part, la démolition du pavillon existant, complété par le permis de construire modificatif numéro PC 78356 24 E0005 M01 accordé le 15 janvier 2025,

CONSIDÉRANT que l'association MAISON MADELEINE, sise 24 rue Jean Moulin à Vincennes (94300), est porteuse d'un projet de réalisation d'une structure visant à favoriser le développement d'une offre d'habitat regroupé adaptés à une population fragilisée autour d'un concept d'habitat intergénérationnel et solidaire, s'inscrivant dans l'objectif d'intérêt général poursuivi par la Commune,

CONSIDÉRANT qu'au vu de la vocation sociale et intergénérationnelle forte du projet porté par MAISON MADELEINE, la Commune et l'association se sont entendues pour la conclusion d'une promesse de bail, dans un premier temps, puis d'un bail à construction d'une durée de 40 ans, dans un second temps,

CONSIDÉRANT que l'association MAISON MADELEINE pourra dans ce cadre se substituer la société foncière à mission TOIT COMMUN à l'exception de toute autre,

CONSIDÉRANT qu'à la différence d'un bail à construction classique, celui-ci sera "inversé" dans la mesure où il contiendra également une promesse de vente du terrain au bénéfice du preneur à l'issue de la durée du bail,

CONSIDÉRANT que ce bail sera conclu moyennant le versement d'un loyer annuel de 22 500 euros (révisable annuellement) sur 40 ans, conformément à l'estimation établie par le Pôle d'Evaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques,

CONSIDÉRANT qu'une franchise de loyer sera consentie au Preneur sur les 2 premières années du bail et qu'en conséquence, le montant annuel lissé du loyer sur les 38 années restant sera de 23 684,21 euros s'appliquant :

- A concurrence de 2 631,58 euros au titre de la jouissance du terrain et des droits à construire,
- Et à concurrence de 21 052,63 euros au titre du surloyer pour la partie foncière compte tenu de la promesse de vente du terrain comprise dans le BAC inversé,

CONSIDÉRANT que la promesse synallagmatique de bail sera assortie des conditions suspensives suivantes :

- Conditions suspensives auxquelles aucune des deux parties ne peut renoncer :
 - Caractère définitif de la délibération du Conseil municipal autorisant la signature du Bail,
- Conditions suspensives auxquelles seul le preneur peut renoncer :
 - Conditions classiques et habituelles concernant l'origine de propriété du bien, sa situation hypothécaire, et les règles d'urbanisme applicables,
 - Insertion d'une promesse de vente du terrain d'assiette de l'ouvrage dans le bail,
 - Obtentions des autorisations d'urbanisme expresses et définitives par le Preneur,
 - Maintien de l'équilibre économique du projet par une augmentation maximale de 15 % du montant global des devis de chiffrage du projet, estimé à ce jour à 3 207 000 € TTC,
 - Obtention, aux frais du Preneur, d'un procès-verbal de bornage contradictoire du terrain d'assiette du projet,
 - Absence de prescription de fouilles archéologiques préventives,
 - Absence de surcoût des constructions suite à réalisation des études de sol (au regard des fondations spéciales et de la pollution des sols),
 - Obtention par le preneur d'un financement de 3 207 000 € TTC nécessaire à la réalisation de son projet dont :
 - Une levée de fonds auprès d'investisseurs solidaires d'un montant 2 400 000 euros,

- Un emprunt d'un montant maximum de 1 000 000 euros, au taux moyen de 1,65% sur 20 ans réparti comme suit :
 - Un emprunt à souscrire auprès de la CNAV d'un montant maximum de 500 000 euros à taux zéro,
 - Un emprunt auprès de tout organisme bancaire, d'un montant maximum de 500 000 euros sur 20 ans au taux maximum de 3,300 %.
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement des constructions par le Preneur, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les conditions de l'article R261-21.b) du Code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires à l'achèvement du projet envisagé par le Preneur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Article 1 : AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de bail à construction avec l'association MAISON MADELEINE, sise 24 rue Jean Moulin à VINCENNES (94300), ou la société foncière solidaire dénommée TOIT COMMUN, à ce jour en cours de formation, s'y substituant à l'exception de toute autre, portant sur les parcelles cadastrées Section AR n° 318 et 221 concernant la création de 16 logements intergénérationnels, d'un café solidaire et d'un local d'activité de type micro-crèche,
- **Article 2 : PRÉCISE** que ladite promesse de bail à construction sera assortie des conditions suspensives suivantes :
 - Conditions suspensives auxquelles aucune des deux parties ne peut renoncer :
 - Caractère définitif de la délibération du Conseil municipal autorisant la signature du Bail,
 - Conditions suspensives auxquelles seul le preneur peut renoncer :
 - Conditions classiques et habituelles concernant l'origine de propriété du bien, sa situation hypothécaire, et les règles d'urbanisme applicables,
 - Insertion d'une promesse de vente du terrain d'assiette de l'ouvrage dans le bail,
 - Obtentions des autorisations d'urbanisme expresses et définitives par le Preneur,
 - Maintien de l'équilibre économique du projet par une augmentation maximale de 15 % du montant global des devis de chiffrage du projet, estimé à ce jour à 3 207 000 € TTC,
 - Obtention, aux frais du Preneur, d'un procès-verbal de bornage contradictoire du terrain d'assiette du projet,
 - Absence de prescription de fouilles archéologiques préventives,
 - Absence de surcoût des constructions suite à réalisation des études de sol (au regard des fondations spéciales et de la pollution des sols),
 - Obtention par le preneur d'un financement de 3 207 000 € TTC nécessaire à la réalisation de son projet dont :
 - Une levée de fonds auprès d'investisseurs solidaires d'un montant 2 400 000 euros,
 - Un emprunt d'un montant maximum de 1 000 000 euros, au taux moyen de 1,65 % sur 20 ans réparti comme suit :
 - Un emprunt à souscrire auprès de la CNAV d'un montant maximum de 500 000 euros à taux zéro,
 - Un emprunt auprès de tout organisme bancaire, d'un montant maximum de 500 000 euros sur 20 ans au taux maximum de 3,300 %.

- Obtention d'une garantie financière d'achèvement des constructions par le Preneur, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les conditions de l'article R261-21.b) du Code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires à l'achèvement du projet envisagé par le Preneur.

- **Article 3 : AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le bail à construction en découlant, pour une durée de 40 ans, dans le cas où les conditions suspensives prévues dans ladite promesse et détaillées ci-avant seront levées,
- **Article 4 : FIXE** à 22 500 euros le montant annuel du loyer dû au titre de ce BAC inversé, sur les 40 ans de sa durée. En précisant toutefois que, compte tenu de la franchise de loyer consentie sur les 2 premières années du BAC, le montant annuel lissé du loyer sur les 38 années restant sera de 23 684,21 euros s'appliquant :
 - A concurrence de 2 631,58 euros au titre de la jouissance du terrain et des droits à construire,
 - Et à concurrence de 21 052,63 euros au titre du surloyer pour la partie foncière compte tenu de la promesse de vente du terrain comprise dans le BAC inversé.

Cette délibération est adoptée à **l'unanimité**.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme

Mise en ligne sur le site internet de la ville le : **02 AVR. 2025**

Certifiée exécutoire le : **02 AVR. 2025**

Le Maire



B. HOUILLON

Le Secrétaire de Séance



F. DULAC