

N° 00037

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Objet : Avenant à la promesse synallagmatique de vente d'un bien immobilier, sis à Thiais (94320), 30 rue des Baudemons, parcelle cadastrée section K numéro 172

Le Conseil,

Vu le Code de l'action sociale et des familles et notamment les articles R.123-39 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code général des propriétés des personnes publiques,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris n° 34 en date du 26 juin 2024 portant déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée K numéro 172,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris n° 35 en date du 26 juin 2024 autorisant la cession de ladite parcelle,

Vu la promesse synallagmatique de vente signée le 25 juillet 2024,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 23 juillet 2025,

Vu le mémoire de Madame la Directrice Générale du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris relatif à l'avenant à la promesse synallagmatique de vente d'un bien immobilier cadastré section K numéro 172 sis à Thiais (94320), 30 rue des Baudemons,

Considérant que la parcelle cadastrée section K numéro 172 susvisée fait dorénavant partie du domaine privé du CASVP,

Considérant que l'arrêté de permis de construire n° PC 094 073 24 C1025 a fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir,

Considérant qu'une prorogation de la durée de la promesse synallagmatique de vente est nécessaire,

Délibère

Article 1

Le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris décide de céder la parcelle cadastrée section K numéro 172 sise à Thiais (94320), 30 rue des Baudemons, d'une contenance de 2 274 m², sur laquelle est édifié un bâtiment d'environ 2 500 m² de surface de plancher.

Article 2

Madame la Directrice Générale du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris est autorisée à signer un avenant à la promesse synallagmatique de vente et l'acte authentique de vente au profit de la société VALOPHIS ou de toute personne morale qu'elle pourra se substituer, pour un programme de logements d'une surface de plancher globale de 2 584 m², soit une charge foncière unitaire de 383 euros HT (TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS HORS TAXES) pour les logements sociaux et de 1243,41 euros HT environ (MILLE DEUX CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE-ET-UN CENTIMES HORS TAXES) pour les logements en accession Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que tous les documents y afférents.

Article 3

Conformément aux stipulations de la promesse de vente, les surcoûts liés à la qualité des sols représentant un montant de 180 375 HT (CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS), devront être à déduits du prix de vente.

Article 4

Après déduction desdits surcoûts, le prix de vente est fixé à 2 435 471,90 € HT (DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-ET-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES HORS TAXES) au regard du programme projeté d'une surface de plancher de 2 584 m² répartis en 1 890 m² de SDP pour les logements en accession BRS et 694 m² de SDP pour les logements locatifs sociaux.

Article 5

La charge foncière unitaire retenue est de 1243,41 euros HT (MILLE DEUX CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE-ET-UN CENTIMES HORS TAXES) pour les logements en accession Bail Réel Solidaire (BRS) et 383 euros HT (TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS HORS TAXES) pour les logements sociaux.

En contrepartie, les parties se sont accordées pour assortir la vente d'une clause d'intéressement :

Un complément de prix sera dû en cas de création de surface de plancher, dans les conditions suivantes, et ce dans la limite d'un délai de dix ans à compter de la signature de l'acte :

- jusqu'à une surface de plancher de 2 584 m² à construire (déclarée dans le permis de construire), aucun complément de prix n'est dû,
- au-delà, chaque mètre carré supplémentaire de surface de plancher construit entraînera le versement au vendeur d'un complément de prix.

Etant précisé que ce complément de prix est fixé à de 383 € HT pour les logements locatifs sociaux et de 1 243,41 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession BRS.

Article 6

La promesse synallagmatique de vente est soumise aux conditions suspensives de l'offre du groupe VALOPHIS en date du 30 janvier 2024, énumérées comme suit :

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours contentieux et administratif
- l'obtention d'un rapport d'étude de sol aux frais de VALOPHIS (étude géotechnique)
- l'obtention d'un rapport de diagnostic environnemental aux frais de VALOPHIS
- le projet doit être réalisable au regard de la loi sur l'eau
- l'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée
- l'absence de prescriptions d'archéologie préventive
- le maintien de la taxe d'aménagement au taux de 5 %
- les biens doivent être vendus vides et libres de toute occupation
- l'obtention des agréments pour développer un programme de BRS
- l'obtention des agréments ouvrant droit au PLS, PLUS et PLAI
- l'obtention auprès de la CDC et du financement du 1 %
- l'obtention des subventions de l'État, de la Région IDF et du Département

- l'obtention d'une délibération du Conseil Municipal compétente donnant son accord pour la réalisation d'une garantie pour les emprunts souscrits.

Article 7

La jouissance du bien sera transférée à la société VALOPHIS ou toute personne morale qu'elle pourra se substituer pendant la durée des travaux de démolition, aux frais exclusifs du futur acquéreur, dès obtention d'un permis de construire purgé de tous recours, et ce avant la signature de l'acte authentique.

Article 8

La durée de la promesse synallagmatique de vente sera prorogée jusqu'au 31 décembre 2026.

Article 9

Madame la Directrice Générale du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris est autorisée à acquitter les frais éventuels liés à la cession.

Article 10

La recette en résultant sera affectée au compte 775 du budget annexe des résidences des autonomies.

La Directrice Générale
Secrétaire du Conseil d'Administration

Jeanne SEBAN

P/la Présidente
du Conseil d'Administration

Léa FILOCHE