

Publiée le :
02 AVR. 2021

CONSEIL MUNICIPAL DU : 31 MARS 2021

Présents : 33 DELIBERATION N° : 14368

Représentés : 6

Absents : DGST DE SECTEUR : DENIS DRAPPIER

Pour : 39 SERVICE : URBANISME

Contre :

Abstention : AFFAIRE SUIVIE PAR : CATHERINE DIJON

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR LA PARCELLE
BH N° 148 SIS 48 AVENUE GABRIEL PERI AVEC LE GROUPEMENT DES
EXPLOITANTS DES CINEMAS INDEPENDANTS (GECI)**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-21,

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment son article L 451-1 et suivants,

VU la délibération n° 14349 du 3 février 2021 donnant un accord de principe à la conclusion d'un bail emphytéotique sur le terrain cadastré section BH n° 148 sis 48 avenue Gabriel Péri avec le Groupement des Exploitants des Cinémas Indépendants (GECI) domicilié, 15 rue Fénelon 75010 PARIS, ou toute autre société contrôlée par GECI,

VU la délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2021 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement du terrain cadastré section BH n° 148 sis 48 avenue Gabriel Péri,

VU l'estimation des domaines en date du 12 mars 2021,

CONSIDERANT le projet de démolition du cinéma et de construction d'un nouveau cinéma permettant d'accueillir le public dans des salles de dernière génération,

CONSIDERANT l'intérêt que présente ce projet pour la vie locale, tant pour les génovéfains que pour l'ensemble des commerces de la ville,

VU l'avis de la Commission Ecologie, Transversalité des Politiques Environnementales, Transports, Mobilités, Habitat, Urbanisme, Equilibre Urbain, Développement économique, Commerces, Relations Internationales, réunie en date du 18 mars 2021,

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE la conclusion d'un bail emphytéotique sur le terrain cadastré section BH n° 148 sis 48 avenue Gabriel Péri avec le Groupement des Exploitants des Cinémas Indépendants (GECI) domicilié, 15 rue Fénelon 75010 PARIS, ou toute autre société contrôlée par GECI.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints dûment habilité à procéder à la signature de l'ensemble des documents devant conduire à la conclusion de ce bail.

DIT que le montant du canon emphytéotique s'élèvera à 19 354.50 € (correspondant à l'estimation des domaines moins 10%) par an, révisé chaque année à la date anniversaire selon l'indice du coût de la construction

DIT que ce bail aura une durée de 99 ans.

Pour extrait conforme

Frédéric PETITTA

Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois

Vice-président de Cœur d'Essonne Agglomération



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL****SÉANCE DU 31/03/2021**

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, les membres composant le Conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqués à domicile, individuellement et par écrit, le 25 mars 2021, conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis à la Mairie sous la présidence de Monsieur Frédéric PETITTA, Maire.

Etaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Jean-Pierre VIMARD, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUI, Maria DE JESUS CARLOS, Danièle GARCIA, Séverine BUSSON, Brahim OUAREM, Karla AREL, Philippe DECOMBLE, Eléonore MORENO, Franck CHAUVEAU, Brigitte JAUNET, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, , Norman PANTER, Isabelle QUESNEL, Franklin OBIANYOR, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marc ESNAULT, Jérémy SIMON, Jacques BENISTY, Mélanie SCHLATTER, Thomas ZLOWODZKI, Chantal LORIC, Yassin LAMAOU, Marie-Noëlle ROLLY, Quentin CHOLLET.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil Municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article 2121.17 du code du texte précité.

Excusés ayant donné pouvoir :

Alice SEBBAG (pouvoir à Mme Carcasset), Héritier LUNDA (pouvoir à Mme De Jesus Carlos), Olivier LEONHARDT (pouvoir à M. Petitta), Naïma FERROUDJI (pouvoir à M. Ouarem), Marie-Dominique CRIBIER (pouvoir à M. Esnault), Farah QADHI (pouvoir à M. Panter).

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 33
représentés : 6
absents :

Monsieur le Président ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Monsieur CHOLLET est élu secrétaire.

Monsieur COLOMBELLI, Directeur Général des Services, assiste à la séance

7300 - 1 - SD



Direction départementale des Finances publiques de l'Essonne
Pôle d'évaluation domaniale
27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES
téléphone : 01 69 13 83 68
mél. : ddip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12/03/2021

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Sébastien BAGUER
téléphone : 01 69 13 83 79
courriel : jean-sebastien.baguer@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2021-91549-05588
Réf DS: 3551176
Réf LIDO : 2021-549L 0129

MONSIEUR LE MAIRE
COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS
PLACE ROGER PERRIAUD
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Bail emphytéotique pour la construction d'un cinéma
Adresse du bien :	48 B Avenue Gabriel Peri – Sainte-Geneviève-des-Bois – BH 148
Redevance annuelle :	21 505 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Consultant : Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois
affaire suivie par : Madame Catherine DIJON (Direction de l'Aménagement durable et de l'Urbanisme)

2 – DATE

de consultation : 08/02/2021
de réception : 08/02/2021
de visite : sans objet
de dossier en état : 04/03/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3-1 Objet de la demande

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois sollicite le service des Domaines pour l'estimation de la redevance dans le cadre de la conclusion d'un bail emphytéotique, d'une durée de 99 ans, avec la société GECL, Groupement des Exploitants des Cinémas Indépendants, pour la construction d'un cinéma.

3-2 Contexte de la demande et projet de construction

Le cinéma actuel, édifié dans les années 1970, comporte 4 salles. Fin 2020, le propriétaire, la société SARL PERRY et l'exploitant ont décidé de résilier le bail en cours, le cinéma étant déjà fermé depuis environ un an. La société GECL a fait une proposition d'offre d'achat du cinéma à la SARL PERRY qui a été acceptée.

La société GECY envisage la démolition du cinéma actuel, édifié sur les parcelles BH 145 et 147, et la construction d'un nouveau cinéma de 7 salles avec une cellule commerciale. Une partie du cinéma et la cellule commerciale seront implantées sur la parcelle BH 148, propriété de la commune et objet de la présente demande.

La construction sur la parcelle de la commune est composée d'une coque froide de 1 700 m² de surface de plancher et d'un local commercial livré brut de béton de 200 m².

Selon le consultant la construction envisagée par le preneur sera dissociable à terme du reste de la construction sur la propriété riveraine. Les deux éléments seront raccordés entre eux mais pourront à l'issue du bail ou si le bail était interrompu être séparés l'un de l'autre.

3-3 Projet de bail emphytéotique

Un projet de bail emphytéotique a été élaboré par les parties. La durée du contrat est de 99 ans. L'emphytéote restera propriétaire des constructions jusqu'à l'expiration du bail.

Le coût des constructions sur la parcelle communale est estimée à 1 560 000 € HT pour la coque et à 2 000 000 € HT par les aménagements intérieurs, soit un coût total de 3 560 000 € HT.

3-4 Calendrier de l'opération

La délibération du Conseil municipal est prévue courant mars.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4-1 Situation géographique

Le terrain est situé au sein de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, à 450 m de la gare RER et 1,6 kilomètres de l'hôtel de ville, en bordure de l'avenue Gabriel Peri, axe mixte de la commune comprenant des commerces et des petits collectifs.

4-2 Références cadastrales

Parcelle BH 148 d'une contenance de 967 m²

4-3 Le bien

Le bien est actuellement à usage de parking.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire actuel : SARL PERRY

Nom du propriétaire futur : société GECY (preneur à bail)

Situation locative : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle BH 148 est située en zone UA1 au PLU de la commune de SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS, approuvé par délibération du 6 octobre 2008, modifié par délibération du 13 décembre 2011, modifié par délibération du 27 juin 2017, dossier de modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du 28 mai 2019.

Cette zone correspond aux centres urbains. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêt collectif. Elle comprend une sous-zone UA1 et une sous-zone UA2.

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 16 % de la superficie de la parcelle.

Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti.

La hauteur des constructions mesurée en tous points de la construction par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 13 mètres au faîtage (R+3). En cas de toiture-terrace, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

La redevance dans le cadre d'un bail emphytéotique est déterminée par la méthode de l'apport net (ou l'apport foncier).

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur sert de base au calcul de la redevance.

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur l'apport de l'immeuble donné à bail (en l'espèce un terrain) et la valeur actuelle des constructions édifiées réalisées par le preneur.

La valeur de la redevance annuelle du bien est estimée à 21 505 €.

L'estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AVIS

La durée de validité de l'avis est fixée à 1 an.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jean-Sébastien BAGUER
Inspecteur des Finances Publiques

