

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **20 mai 2026**

Objet : Échange foncier avec la SAIEM Malakoff Habitat de la Maison des Poètes contre le volume à construire le Pôle Petite Enfance, les emprises des futurs espaces verts de la Cité des Poètes et une partie du cimetière - Projet 100% Barbusse

Nombre de membres composant le conseil : 39		N° DEL2026_65
En exercice:	39	Arrivée en Préfecture le : Publiée le : Exécutoire le :
Présents:	36	
Représentés (ayant donné mandat):	2	
Absent excusé (sans mandat):	1	

L'an deux mille vingt six, le vingt mai à 19 heures00, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de **Madame Sonia FIGUERES**, Maire.

Etaient Présents :

Madame Sonia Figuières - Monsieur Hugo Poupard -
Madame Vanessa Ghiati - Monsieur Antonio Oliveira -
Madame Virginie Aprikian - Monsieur Jean-Michel Poullé -
Madame Victorine Prévost-Meyniac - Monsieur Saliou Ba -
Madame Marianne Dutheil - Monsieur Farid Hemidi -
Madame Pauline Demoures - Monsieur Thomas François -
Madame Marion Levrard - Monsieur Pierrick Chollet-Rodriguez -
Madame Fatou Sylla - Monsieur Philippe Amariat - Monsieur Jean-René Doaré - Monsieur Michael Goldberg - Madame Manon Goudeau -
Monsieur Pierre-François Koechlin - Madame Alice Labro-Dellion -
Monsieur Bertrand Naut - Madame Marine Teste - Monsieur Alain Yelnik -
Madame Lina Bassot - Madame Marie-Hélène Tiné -
Madame Narjiss Sakhi - Monsieur Rodéric Aarsse -
Madame Emmanuelle Jannès - Monsieur Antoine Raffi -
Madame Anaïs Lunet - Monsieur Yanice Akkari -
Monsieur Roger Pronesti - Madame Hélène Pruvost -
Monsieur Arthur Courant - Madame Pauline Pawlotsky

Avaient donné mandat :

Monsieur Christian Deguis à Monsieur Pierrick Chollet-Rodriguez
Madame Muriel Pomponne à Monsieur Antonio Oliveira

Etaient excusés :

Monsieur Patrick Rouchouse

Secrétaire de séance : Monsieur Naut en conformité avec l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'elle a acceptées.

Envoyé en préfecture le 02/06/2026

Reçu en préfecture le 02/06/2026 à 15 h 04

Publié le

ID : 092-219200466-20260601-DEL2026_65-DE



CONSEIL MUNICIPAL Séance publique du 20 mai 2026

Registre des délibérations Délibération n° DEL2026_65

Objet : Échange foncier avec la SAIEM Malakoff Habitat de la Maison des Poètes contre le volume à construire le Pôle Petite Enfance, les emprises des futurs espaces verts de la Cité des Poètes et une partie du cimetière - Projet 100% Barbusse

Le conseil municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1311-9 et suivants et L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 1111-1 ;

Vu le code civil ;

Vu le code général des impôts et notamment ses articles 257, 260 et 261 ;

Vu le plan matérialisant la Maison des Poètes ;

Vu le bail emphytéotique accordé à la SAIEM Malakoff Habitat le 19 juin 1998 ;

Vu le plan matérialisant l'emplacement du futur Pôle Petite Enfance ;

Vu le projet d'État Descriptif de Division en Volumes du Pôle Petite Enfance ;

Vu les plans matérialisant les emprises des futurs parc, caniparc et verger de la Cité des Poètes ;

Vu le plan de division de l'emprise correspondant à une partie du cimetière communal ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 28 novembre 2025 pour le volume à construire du Pôle Petite Enfance ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP) en date du 13 mars 2026 pour le terrain accueillant la Maison des Poètes ;

Vu les trois avis de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 12 janvier 2026 pour les futurs espaces verts de la Cité des Poètes ;

Vu l'avis des commissions municipales compétentes ;

Considérant que la SAIEM Malakoff Habitat est propriétaire de l'emprise devant accueillir, pour partie, le futur Pôle Petite Enfance de la Cité des Poètes devant être réalisé par la SAIEM Malakoff Habitat dans le cadre de la délégation de maîtrise d'ouvrage qui lui a été accordée,

Considérant que la commune de Malakoff doit donc procéder à l'acquisition du volume à construire dudit Pôle Petite Enfance d'une surface de plancher d'environ 1 082 m² constituant le volume 2 de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) du lot à bâtir « A1 » sis rue Maurice Bouchor, rue Arthur Rimbaud, rue Paul Verlaine et rue Charles Baudelaire, ayant pour assiette les parcelles T n°240, T n°296, T n°298, T n°303, T n°315, T n°317p1 (issue de la

parcelle T n°317) et T n°318p1 (issue de la parcelle T n°317) d'environ 1 680 m²,

Considérant que ce volume à construire est évalué à 1 016 280€ hors taxe par la DDFiP ;

Considérant que la SAIEM Malakoff Habitat est également propriétaire de trois emprises prévues d'être aménagées par la commune de Malakoff en espaces verts ouverts au public, à usage de parc, caniparc et verger, évaluées par la DDFiP à 270€/m² soit 1 016 280€ hors taxe;

Considérant que l'emprise destinée à accueillir le caniparc constitue le « lot R4 » (bordé en marron clair) actuellement à usage de stationnements et d'espaces verts, d'une surface totale d'environ 504 m² et sis 1 rue François Fabié/77 rue Louis Girard, comprenant les parcelles T n°317p4 (issue de la parcelle T n°317), T n°319p2 (issue de la parcelle T n°319) et T n°321p1 (issue de la parcelle T n°321),

Considérant que l'emprise destinée à accueillir le parc constitue le « lot R5 » (bordé en orange clair) actuellement à usage de stationnements et d'espaces verts, d'une surface d'environ 2 664 m² et sis 1, rue Charles Baudelaire, rue Arthur Rimbaud, rue Maurice Bouchor et rue Albert Samain, comprenant les parcelles T n°265p1 (issue de la parcelle T n°265), T n°267, T n°279p1 (issue de la parcelle T n°279), T n°283p1 (issue de la parcelle T n°283), T n°291p1 (issue de la parcelle T n°291), T n°294p1 (issue de la parcelle T n°294), T n°300p1 (issue de la parcelle T n°300), T n°301, T n°304p1 (issue de la parcelle T n°304), T n°305p1 (issue de la parcelle T n°305), T n°307p1 (issue de la parcelle T n°307), T n°313p1 (issue de la parcelle T n°313) et T n°314p1 (issue de la parcelle T n°314),

Considérant que l'emprise destinée à accueillir le verger constitue le « lot R6 » (bordé en jaune foncé) actuellement à usage de stationnements et d'espaces verts, d'une surface d'environ 596 m² et sis 1 rue Charles Baudelaire, constitué des parcelles T n°312p2 (issue de la parcelle T n°312) et T n°316p2 (issue de la parcelle T n°316),

Considérant que le projet de plan de division est susceptible de modification à la marge au regard des surfaces de ces futurs espaces verts,

Considérant ainsi que le prix fixé pourra ainsi être modifié en conséquence, pour ces espaces, en appliquant le prix au m² estimé par la DDFiP de 270€/m² aux surfaces définitives,

Considérant que les locataires de la SAIEM Malakoff Habitat doivent pouvoir continuer à garer leurs véhicules sur ces trois emprises le temps que les travaux démarrent et qu'il est donc nécessaire de prévoir un différé de jouissance jusqu'au début des travaux permettant la réalisation des espaces verts,

Considérant que la SAIEM Malakoff Habitat est aussi propriétaire d'une partie de l'emprise du cimetière communal, constituée de la parcelle S n°138 p1 (issue de la parcelle S n°138) d'une surface d'environ 357 m² et sise allée de l'Espérance/29, boulevard de Stalingrad, évaluée par la DDFiP à 250€/m² soit 89 250€ hors taxe,

Considérant que la commune de Malakoff est, de son côté, propriétaire du terrain de la Maison des Poètes (EHPAD) et de l'aire de jeux, sis 73-77 rue Louis Girard et rue Charles Baudelaire et cadastré T n°193, T n°194, T n°195 et T n°197, d'une surface de 4 732 m²,

Considérant que la commune de Malakoff avait accordé un bail emphytéotique à la SAIEM du Fond des Groux (devenu la SAIEM Malakoff Habitat) le 19 juin 1998, pour une durée de quarante-cinq ans, pour l'édification d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, dont la surface utile est d'environ 3 096 m²,

Considérant que le bail emphytéotique prévoit que les constructions reviendront gratuitement à la commune en fin de contrat, soit le 18 juin 2043, et que les droits dont dispose la commune de Malakoff sur l'emprise de la Maison des Poètes, terrain intégré, sont évalués à date à 1 273 000€ hors taxe,

Considérant que, pour la bonne mise en œuvre du projet , il convient de procéder à un échange foncier avec la SAIEM Malakoff Habitat des droits du

bailleur et du terrain sur lequel est implanté la Maison des Poètes à construire le Pôle Petite enfance, l'emprise constituée par une partie du cimetière et les emprises des futurs espaces verts de la Cité des Poètes.

Considérant qu'il convient ainsi de procéder à un échange foncier avec une soulte de 473 530€ hors taxe soit 568 236€ toutes taxes comprises au bénéfice de la SAIEM Malakoff Habitat,

Considérant que la cession du terrain de la Maison des Poètes à la SAIEM Malakoff Habitat éteindra le bail emphytéotique et emporte ainsi renonciation de la commune à l'accession des constructions qui sont édifiées dessus,

Considérant qu'une Association Syndicale Libre doit être créée pour gérer l'ensemble immobilier situé sur le « lot A1 » et qu'il convient d'autoriser la commune de Malakoff à y adhérer en tant que future propriétaire du volume 2,

Considérant que notamment le volume du Pôle Petite Enfance et les emprises des futurs espaces verts de la Cité des Poètes sont inclus dans le périmètre d'un permis d'aménager obtenu par la SAIEM Malakoff Habitat et qu'il convient donc d'autoriser la SAIEM Malakoff Habitat à procéder au dépôt de toute demande de permis d'aménager modificatif pour les besoins de l'opération 100% Barbusse.

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE l'échange foncier à intervenir avec la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte (SAIEM) Malakoff Habitat (identifiée sous le numéro SIREN 572 059 459 et ayant son siège social sis 2 rue Jean Lurçat à Malakoff) moyennant une soulte de quatre-cent soixante-treize mille cinq-cent trente euros (473 530€) hors taxe soit cinq-cent soixante-huit mille deux cent-trente-six euros (568 236€) toutes taxes comprises au bénéfice de la SAIEM Malakoff Habitat consistant en :

- la cession des droits du bailleur et du terrain accueillant la Maison des Poètes (EHPAD), sis 73-77 rue Louis Girard et rue Charles Baudelaire, cadastré T n°193, T n°194, T n°195 et T n°197, d'une surface d'environ 4 732 m² pour un montant de 1 273 000 € HT soit 1 527 600 € TTC,
- L'acquisition du volume à construire dudit Pôle Petite Enfance d'une surface de plancher d'environ 1 082 m² constituant le volume 2 de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) du lot à bâtir « A1 » sis rue Maurice Bouchor, rue Arthur Rimbaud, rue Paul Verlaine et rue Charles Baudelaire, ayant pour assiette les parcelles T n°240, T n°296, T n°298, T n°303, T n°315, T n°317p1 (issue de la parcelle T n°317) et T n°318p1 (issue de la parcelle T n°318) pour une surface d'environ 1 680 m² pour un montant de 641 000 € HT soit 769 200 € TTC,
- L'acquisition d'emprises destinées à accueillir un parc, un caniparc et un verger d'une surface totale d'environ 3 764 m², avec un différé de jouissance de deux ans prolongeables, composées :
 - Du « lot R4 » actuellement à usage de stationnements et espaces verts, d'une surface totale d'environ 504 m² et sis 1, rue François Fabié/77 rue Louis Girard, comprenant les parcelles T n°317p4 (issue de la parcelle T n°317), T n°319p2 (issue de la parcelle T n°319) et T n°321p1 (issue de la parcelle T n°321) pour un montant de 136 080 € HT soit 163 296 € TTC ;
 - Du « lot R5 » actuellement à usage de stationnements et d'espaces verts, d'une surface d'environ 2 664 m² et sis 1, rue Charles Baudelaire, rue Arthur Rimbaud, rue Maurice Bouchor et rue Albert Samain, comprenant les parcelles T n°265p1 (issue de la parcelle T n°265), T n°267, T n°279p1 (issue de la parcelle T n°279), T n°283p1 (issue de la parcelle T n°283), T n°291p1 (issue de la parcelle T n°291), T n°294p1 (issue de la parcelle T n°294), T n°300p1 (issue de la parcelle T n°300), T n°301, T n°304p1 (issue de la parcelle T n°304), T n°305p1 (issue de la parcelle T n°305), T n°307p1 (issue de la parcelle T n°307), T n°313p1

(issue de la parcelle T n°313) et T n°314p1 (issue de la parcelle T n°314) pour un montant de 719 280 € HT soit 863 136 € TTC ;
- Du « lot R6 » actuellement à usage de stationnement pour espaces verts, d'une surface d'environ 596 m² et sis 1 rue Charles Baudelaire, constitué des parcelles T n°312p2 (issue de la parcelle T n°312) et T n°316p2 (issue de la parcelle T n°316) pour un montant de 160 920 € HT soit 193 104 € TTC.

- L'acquisition d'une partie de l'emprise du cimetière communal, d'une surface d'environ 357 m², sise allée de l'Espérance/29, boulevard de Stalingrad, constituée de la parcelle S n°138 p1 (issue de la parcelle S n°138) pour un montant de 89 250 € HT soit 107 100 € TTC.

Article 2 : ACCEPTE la modification à la marge du prix fixé, au regard des surfaces définitives des futurs espaces verts, en appliquant le prix au m² estimé par la Direction Départementale des Finances Publiques de 270€/m² aux surfaces définitives de ces espaces.

Article 3 : PRÉCISE que pour les biens assimilés à des immeubles achevés depuis plus de cinq ans, les parties optent pour un assujettissement à la TVA.

Article 4 : CONSTATE l'extinction du bail emphytéotique conclu avec la SAIEM du Fond des Groux (devenue la SAIEM Malakoff Habitat) le 19 juin 1998 pour une durée de quarante-cinq ans.

Article 5 : AUTORISE l'adhésion de la commune à l'Association Syndicale Libre qui sera créé sur le « lot A1 ».

Article 6 : AUTORISE Madame la maire ou son représentant à signer tous les actes, notamment d'échange, et tout document nécessaire à cette opération.

Article 7 : DIT que les frais liés à l'opération sont pris en charge pour moitié par la commune de Malakoff et pour moitié par la SAIEM Malakoff Habitat.

Article 8 : DIT que les dépenses correspondantes à l'opération sont prévues au budget.

Article 9 : AUTORISE la SAIEM Malakoff Habitat à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme et notamment toute demande de permis d'aménager modificatif sur les emprises appartenant ou devant appartenir à la commune de Malakoff sur le secteur de la Cité des Poètes.

Vote : la délibération est adoptée à l'unanimité, soit 38 voix pour.

Fait et délibéré à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant le préfet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage de la décision. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 02/06/2026

Reçu en préfecture le 02/06/2026
Publié le 02/06/2026
ID : 092-219200466-20260601-DEL2026-65-DE

 SLO