



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 MARS 2025

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATEGIE FONCIERE

48

OBJET : SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF CULTUEL PAR LA VILLE DE POISSY A L'ASSOCIATION DES CITOYENS MUSULMANS PISCIACAI SUR UNE EMPRISE FONCIERE DE 436,90 M² ENVIRON, A DETACHER D'UNE PARCELLE DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE, CADASTRE SECTION AI N° 91 – RUE DES MONTS CHAUVETS A POISSY - POUR PERMETTRE A L'ASSOCIATION D'EXERCER SON CULTE

**DELIBERATION
APPROUVEE PAR**

Voix pour

Voix contre

A l'unanimité

Abstention

Non-participation au vote

Annexe : Néant

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre mars à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Mme le Maire les onze et dix-huit mars deux mille vingt-cinq,
S'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame BERNO DOS SANTOS,
Maire,

PRÉSENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, M NICOT,
Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT,
Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY,
Mme KOFFI, M DOMPEYRE, MME OGGAD, M SIMEONI, M JOUSSEN, Mme MESSMER,
Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU,
Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER,
M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme GRIMAUD

POUVOIRS :

Mme GRIMAUD à M MEUNIER

SECRETAIRE : Michel PROST

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf.

.....

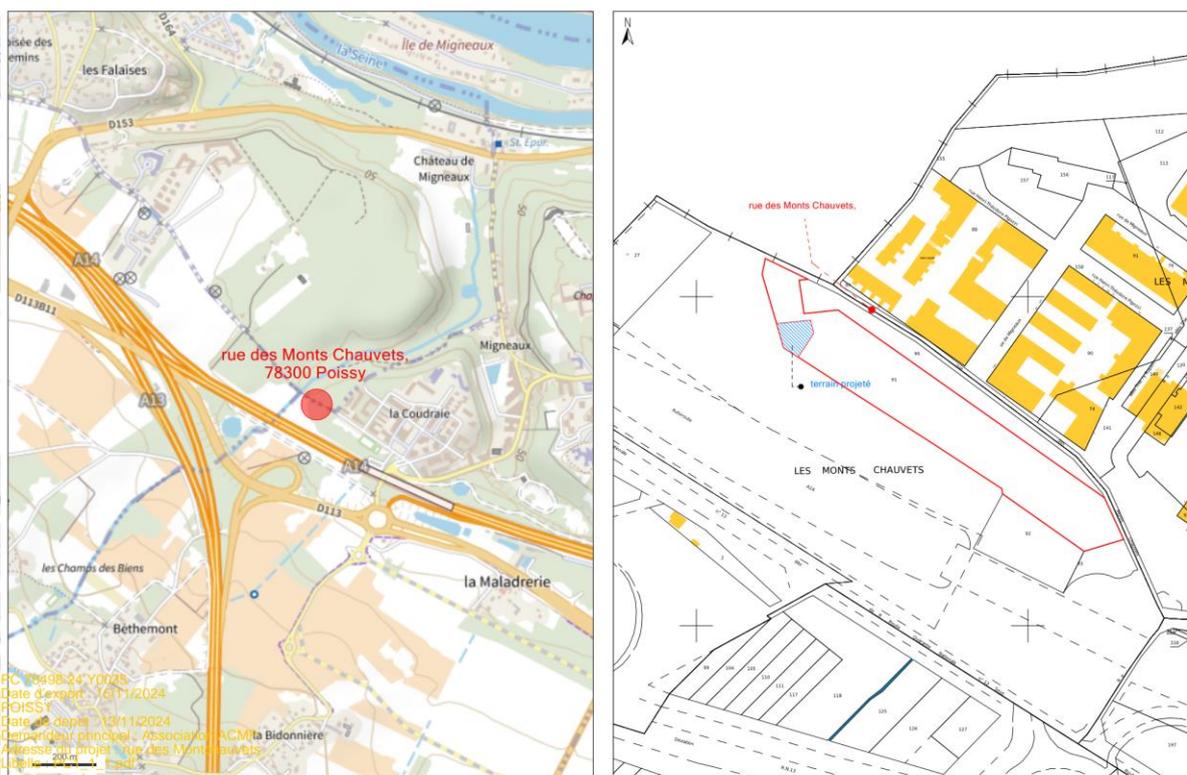
RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME LE MAIRE

La ville de Poissy est propriétaire d'un tènement, élément de son domaine public communal non bâti, sis sur la commune de POISSY, constitué de la parcelle cadastrée section AI n° 91 « Les Monts Chauvets » d'une contenance d'environ 8466 m².

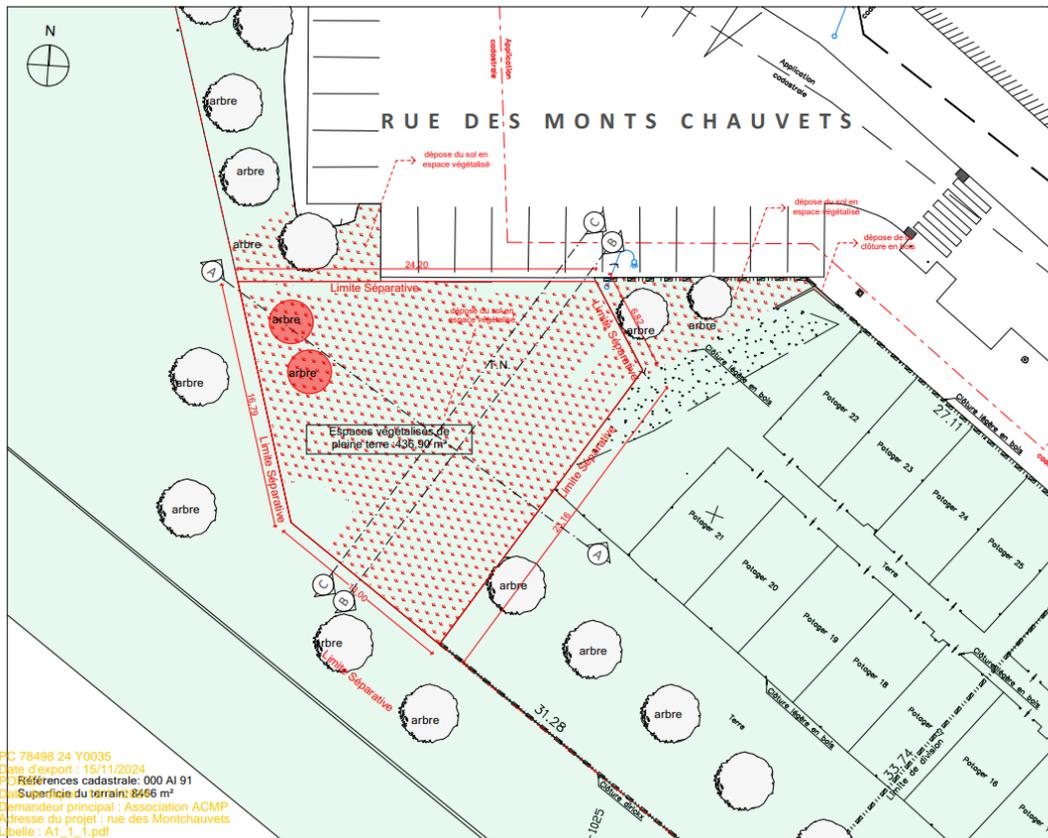
Ce terrain implanté au cœur du quartier de la Coudraie a été acquis par la ville suivant acte reçu par Me DELFAUD le 18 mai 2018. Il est classé en zone UAb du P.L.U.I et est occupé sur une grande partie, par les jardins familiaux de la ville et des équipements sportifs de plein air.

L'association des Citoyens Musulmans Pisciacais (ACMP) a manifesté son intérêt auprès de la Ville pour implanter, un nouveau centre culturel, sur une emprise de 436,90 m² à détacher de la parcelle AI 91,

L'emprise considérée se situe à la limite ouest du quartier de la rue des Monts Chauvets, bordée par un espace de stationnement et une zone boisée, constituant un emplacement idéal pour le futur projet, dans un lieu à la fois discret mais accessible.



Le terrain projeté se trouve dans la continuité des jardins familiaux de la ville, il ne supporte aucune construction et est constitué d'un espace végétalisé de pleine terre, en bordure de voie et ne présentant pas d'utilité pour la ville.



PC 78498 24 Y0035
Date d'export : 15/11/2024
Références cadastrale: 000 AI 91
Superficie du terrain: 8456 m²
Demandeur principal : Association ACMP
Adresse du projet : rue des Montchauvets
Libelle : A1_1_1.pdf

à démolir/ déposer

HYFA Architecture
n° d'inscription à l'ordre : 11517623
Passage Delanois
148 rue du Faubourg
Saint-Denis
93010 Paris
Tel : 01 42 08 63 48
secretariat@agence-hyfa.com

Maître d'ouvrage :
Association
ACMP

Construction d'un
lieu de culture
Centre culturel et
culturel Poissy la
Coudrale

Id Projet : PC
4.32 CMP A1

12/11/2024

ÉCHELLE 1/200

**PLAN DE
DEMOLITION**

La construction projetée comprendra une emprise au sol de 252,9 m² et accueillera donc un lieu cultuel comprenant deux salles de prières réparties sur 2 niveaux (R +1) avec une toiture végétalisée. La surface de plancher créée sera de 553,38 m².

Par délibération du 27 janvier 2025, la ville a autorisé l'ACMP à déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'implantation de l'édifice sur le tènement ci-dessus désigné.

L'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales permet aux collectivités territoriales de recourir au Bail Emphytéotique Administratif pour permettre aux associations culturelles d'exercer leur culte. Ce bail est désigné sous le terme de « BEA culturel ». Ce dernier ne peut être consenti qu'à une association strictement culturelle constituée conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901 et aux prescriptions de la loi du 9 décembre 1905.

L'ACMP a établi ses statuts portant création d'une association culturelle suivant acte sous-seing privé en date du 19 février 2023, déposés à la sous-préfecture des Yvelines en date 23 février 2023 suivant récépissé de déclaration délivré sous le n° W783012563.

L'ACMP et la ville de Poissy se sont rapprochées afin de conclure un bail emphytéotique administratif culturel pour une durée de 99 ans, moyennant une redevance de 1 € symbolique pour la durée du bail, sous les conditions d'usage en la matière.

Conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 susnommé, le bail emphytéotique est conclu au profit de l'ACMP, association culturelle pour l'édification d'un bâtiment devant être exclusivement affecté à l'exercice d'un culte musulman, les activités annexes à l'exercice du culte ne pouvant en aucun cas être réalisées dans ledit bien objet du bail, cette affectation étant une condition essentielle et déterminante du bail.

Toutes les constructions édifiées sur l'emprise louée, et les améliorations apportées au fonds reviendront automatiquement et intégralement en pleine propriété à la Ville, à titre totalement gratuit, au terme du bail. La ville bénéficiera d'un droit de résiliation pour tout motif d'intérêt général (dissolution de l'association notamment)

L'édifice sera financé et construit par l'ACMP et elle assurera l'entretien et la conservation de l'équipement.

L'ensemble des frais relatifs à la signature du bail emphytéotique administratif sera à la charge de de l'ACMP de Poissy, à l'exception des frais de géomètres liés au permis d'aménager et à la division parcellaire qui sera payé par la ville, en sa qualité de lotisseur.

Il est précisé que le service de France Domaine a estimé le montant de la redevance annuelle à 21 678,00 € avec une marge de négociation de 10%, soit supérieure à la redevance fixée entre les parties.

Cependant compte tenu de l'affectation strictement culturelle et par nature gratuite du futur bâtiment et de la volonté de la ville des respecter un principe d'égalité de traitement avec les autres cultes déjà présents dans la ville, la commune de Poissy a souhaité rester sur une redevance forfaitaire et unique de 1 €, eu égard à l'engagement de l'association de prendre à sa charge l'ensemble des frais de construction de la mosquée qui s'élèvent à 893 000,00 € TTC, ainsi que les frais d'entretien de cet édifice ouvert au public.

Ce bâtiment reviendra en fin de bail à la Ville qui pourra alors le céder à l'association au prix fixé par le service des domaines. En conséquence la redevance de 1 € ne peut être considérée comme une subvention déguisée.

La ville a, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 20 janvier 2025, informé la sous-préfecture des Yvelines conformément à l'article L 1311-2 al 5 du Code général des collectivités territoriales et de la Loi n° 2021-1109 du 24 août 2021, du projet de construction d'un édifice cultuel sur la commune de Poissy et de la signature d'un bail emphytéotique culturel avec l'association des citoyens musulmans Pisciacais.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer le Bail Emphytéotique Administratif entre la ville et l'association des citoyens musulmans Pisciacais (ACMP), pour l'occupation de l'emprise de 436,90 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section AI n° 91 pour une durée de 99 ans, à compter du jour de la signature, moyennant une redevance de de 1 € symbolique pour la durée du bail, sous les conditions d'usage en la matière, pour la construction d'un lieu de culte et l'affectation exclusive de cet édifice à l'exercice du culte ouvert au public.

Le Conseil municipal est invité à délibérer.

Vu la loi du 9 décembre 1905 relative à la séparation des Eglises et de l'Etat,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.451-1

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1311-2, L 2121-29, L. 2241-1

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques

Vu la loi n° 95-127 du 8 février 1995, ayant trait à la lutte contre la corruption et plus particulièrement le chapitre III, article 11,

Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, et notamment son article 23,

Vu la Loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République.

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 17 décembre 2001 qui avait modifié l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, concernant la saisine obligatoire des Domaines.

Vu la circulaire du 12 février 1996 relative aux opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, approuvé le 16 janvier 2020 modifié le 14 décembre 2023.

Vu l'arrêté préfectoral 2012173-0006 signé le 21 juin 2012 portant création de la Zone d'aménagement concerté de La Coudraie,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal du 27 novembre 2013,

Vu l'arrêté préfectoral n°2014063-0004 signé le 4 mars 2014 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de La Coudraie,

Vu les négociations entreprises entre la commune de Poissy et l'associété des Citoyens Musulmans Pisciacais

Vu l'avis des Domaines en date du 10 février 2025,

Vu les plans établis par le cabinet HYFA architecture,

Vu le projet de bail emphytéotique administratif cultuel rédigé par Maître DELFAUD, notaire associé à POISSY,

Vu l'avis de la commission Environnement, Urbanisme, Travaux et Voirie,

Vu le courrier en date du 20 janvier 2025 informant la sous-préfecture des Yvelines du projet de construction de cet édifice, et de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif cultuel au profit de l'ACMP,

Vu la délibération du 27 janvier 2025 autorisant l'ACMP à déposer un permis de construire pour la construction d'un édifice Cultuel,

Considérant que l'ACMP porte le projet de construction d'un édifice du culte sur l'emprise de 436,90 m² issu de la parcelle AI n° 91, pour l'édification d'un bâtiment devant être exclusivement affecté à l'exercice d'un culte musulman, les activités annexes à l'exercice du culte ne pouvant en aucun cas être exercées dans ledit bien,

Considérant que l'ACMP est une association cultuelle régulièrement déclarée au sens des dispositions de la loi du 9 décembre 1905, relative à la séparation des églises et de l'Etat,

Considérant qu'un bail emphytéotique administratif cultuel doit être conclu entre la commune de Poissy et l'ACMP,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer le bail emphytéotique administratif entre la ville et l'association des citoyens musulmans (ACMP) association cultuelle, pour l'occupation de l'emprise de 436,90 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée section AI n° 91 pour une durée de 99 ans, à compter du jour de la signature, moyennant une redevance de 1 € symbolique pour la durée du bail, sous les conditions d'usage en la matière, pour l'édification d'un bâtiment devant être exclusivement affecté à l'exercice d'un culte musulman, les activités annexes à l'exercice du culte ne pouvant en aucun cas être exercées dans ledit bien.

Article 2 :

D'approuver et autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer toutes pièces s'y rapportant pour réaliser et formaliser ledit bail, par l'intermédiaire d'un acte notarié conforme aux usages en la matière, et plus généralement faire tout ce qui pourra s'avérer utile ou nécessaire pour finaliser la conclusion et l'exécution de ce bail emphytéotique administratif.

Article 3 :

De motiver la signature de ce bail emphytéotique administratif cultuel et le caractère modique de la redevance par l'affectation au service cultuel, par nature gratuit ayant vocation à y être exercé, et qui tient compte de la volonté de la ville des respecter un principe d'égalité de traitement avec les autres cultes déjà présents dans la ville.

Article 4 :

De dire que les recettes seront inscrites au budget de l'année en cours.

Article 5 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56, avenue de Saint-Cloud 78011 Versailles – <https://citoyens.telerecours.fr>) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral, et de sa publication ou de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai ; un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

Article 6:

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-présidente de la Communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

#signature#

Sandrine BERNO DOS SANTOS

Document publié sur le [site de la ville](#) le 01/04/2025