



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 JUIN 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2024_0067

Déclassement par anticipation du domaine public et cession d'une portion de la parcelle cadastrée section AE numéro 516 (lot B)

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept juin à dix-huit heures et quatre minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le onze juin deux mille vingt-quatre à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

Présents au début de la séance :

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. DUBARRY DE LA SALLE, M. CHENU, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. GIRONDOT, Mme PRADET, Mme LALLEMENT, Mme NICODEME-SARADJIAN, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BARBIER, M. DENUIT

Absents ayant donné procuration :

Mme LE VAVASSEUR, a donné procuration à M. BISSON
M. FEGHALI, a donné procuration à Mme PRADET
Mme SCHWEITZER, a donné procuration à M. LIEVRE
M. TURINI, a donné procuration à M. BESANCON

Arrivés en cours de séance :

M. ANTONIO, 18h08, lors de l'examen de la délibération n°DEL01_2024_0044
Mme MESADIEU, 18h11, lors de l'examen de la délibération n°DEL01_2024_0044
M. BESANCON, 18h15, lors de l'examen de la délibération n°DEL01_2024_0044
Mme TILLY, 18h25, lors de l'examen de la délibération n°DEL01_2024_0049
Mme COSTE, 18h29, lors de l'examen de la délibération n°DEL01_2024_0049

Excusée :

Mme ACKERMANN

Désignation du secrétaire de séance :

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 25 juin 2024

Objet : Déclassement par anticipation du domaine public et cession d'une portion de la parcelle cadastrée section AE numéro 516 (lot B)

L'immeuble situé au 855 avenue Roger Salengro dispose actuellement d'un hall d'entrée ouvert sur l'espace public qui fait l'objet de squats la nuit mais également en journée.

Le hall comporte un escalier droit monumental donnant accès au rez-de-jardin situé 3,50 mètres plus haut que le niveau de la rue. L'arrière du socle de ce hall est occupé par des locaux électricité, notamment deux locaux transformateurs exploités par Enedis : local transformateur du quartier et local transformateur propre à l'immeuble. La partie droite de l'espace latéral à RDC donne également accès à un ascenseur localisé dans un petit hall fermé, pour assurer la desserte PMR du rez-de-jardin.

Afin de pouvoir sécuriser et fermer son hall d'accès sur rue, il est nécessaire de démolir l'escalier d'accès actuel et de le remplacer par un escalier tournant enroulé autour du poteau existant. Les contraintes réglementaires ne permettent pas de recréer un escalier aux normes sans avoir besoin de mordre sur le trottoir.

Le GROUPE VILLA, propriétaire de l'ensemble immobilier du « 855 West Square » situé au 855 avenue Roger Salengro, représenté par son Président Monsieur Stéphane HIRSCHENHAUT, a donc sollicité la Commune pour lui céder une partie de la parcelle cadastrée section AE numéro 516.

En effet, la réalisation de ce hall ne peut être rendue possible que par l'acquisition d'une bande de terrain de 80 centimètres de large par 9,91 mètres de long côté rue.

Le GROUPE VILLA a donc besoin d'acquérir une superficie de 8 m² issue de la parcelle cadastrée section AE numéro 516 d'une surface de 438 m². Il est à noter que, bien que faisant partie du domaine public, habituellement non-cadastré, cette portion de trottoir dispose d'un numéro cadastral.

Pour ce faire, un document d'arpentage a été réalisé afin de créer une nouvelle parcelle cadastrale. A ce jour, deux lots ont été créés : le lot A, d'une superficie de 430 m², qui resterait propriété de la Commune et le lot B, d'une superficie de 8 m², qui serait vendu au GROUPE VILLA.

Le domaine public étant inaliénable, il ne peut être cédé sans désaffectation préalable.

Comme le permet l'article 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le terrain, qui relève actuellement du régime de la domanialité publique comme étant affecté à l'usage direct du public, peut être déclassé par anticipation du domaine public afin de pouvoir permettre sa cession à la SNC CHAVILLE INVEST, propriété du GROUPE VILLA.

La désaffectation du terrain ne peut en effet être matérialisée du fait de sa localisation, car situé au pied de l'escalier d'accès à l'immeuble. La désaffectation sera donc constatée par procès-verbal au moment de la réalisation des travaux par la SNC CHAVILLE INVEST, et devra avoir lieu dans un délai maximal de 12 mois.

L'acte de vente devra expressément prévoir que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

Le retrait de ces 8 m² du domaine public n'affectera pas la circulation des usagers car il subsistera un espace suffisant à leur disposition sur le trottoir.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu son avis le 6 juin 2024, et a estimé le bien à 2 000 € hors taxes, droits et charges.

Aussi, le Conseil municipal est invité à déclasser par anticipation la portion de la parcelle cadastrée section AE numéro 516 (lot B d'une superficie de 8 m²) de l'usage du public, à autoriser son intégration dans le patrimoine privé communal et à la céder à la SNC CHAVILLE INVEST, dont le siège social est situé au 54 avenue Kleber 75 016 PARIS, représentée par Monsieur Stéphane HIRSCHENHAUT, pour un montant de 2 000 € hors droits, taxes et charges.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 6 juin 2024.

**Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public, par 31 voix pour et 3 voix contre,**

APPROUVE le déclassement par anticipation de ladite parcelle afin de pouvoir l'intégrer dans le patrimoine privé communal.

DECIDE la cession de ladite parcelle à la société SNC CHAVILLE INVEST, dont le siège social est situé au 54 avenue Kleber - 75016 Paris, représentée par Monsieur Stéphane HIRSCHENHAUT, pour un montant de 2 000 € hors droits, taxes et charges.

AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches administratives qui seront requises et à signer l'ensemble des actes administratifs et contractuels nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Il est précisé que la recette correspondante sera inscrite au budget 2024 de la Commune.



Signé électroniquement par : Jean-Jacques GUILLET
Date de signature : 21/06/2024
Qualité : Mr LE MAIRE (Jean-Jacques GUILLET)

Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville



Signé électroniquement par : Julie FOURNIER
Date de signature : 23/06/2024
Qualité : (L) 12^{ème} Maire Adjointe (Mme Julie FOURNIER)

Julie FOURNIER
12^{ème} maire adjointe
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.

Commune : 092022
Chaville

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (D)

Envoyé en préfecture le 24/06/2024

Reçu en préfecture le 24/06/2024

Publié le

ID : 092-219200227-20240617-DEL01_2024_0067-DE

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A
Par

Section : AE
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 24/01/2005

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 06/05/2024... par M. V. DEBOURNOUX... géomètre à CHATENAY-MALABRY

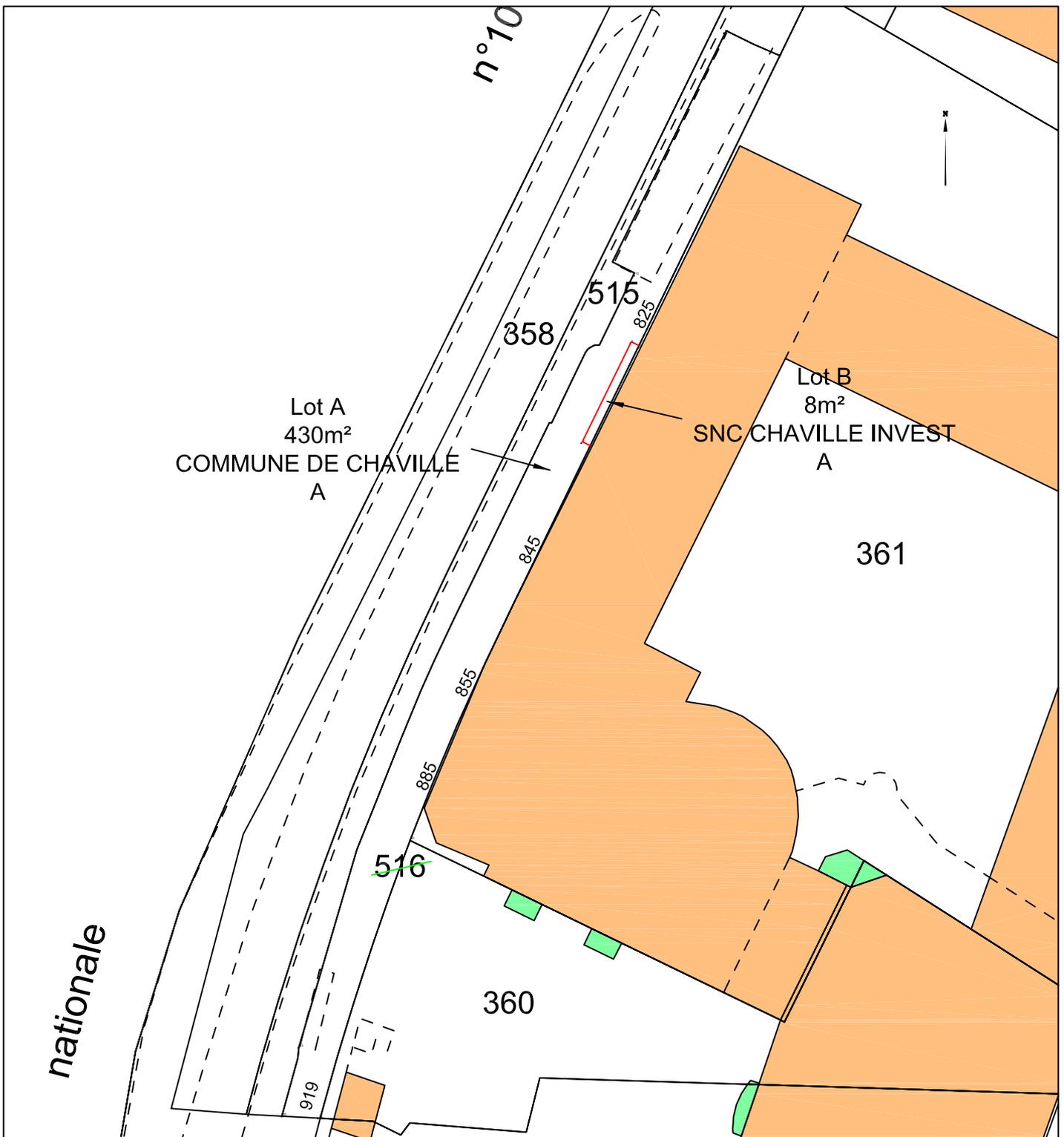
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A .CHATENAY-MALABRY... , le 06/05/2024.....



Document dressé par
Valentin DEBOURNOUX.....
à CHATENAY-MALABRY.....
Date 07/05/2024.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).





Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine

Le 06/06/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2024-92022 - Chaville/17916999

Réf OSE: CHA 2024-92022-37226

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à

M. Jean-Baptiste FAURE
Directeur adjoint en charge
du service de l'Urbanisme
Hôtel de ville de Chaville
Direction de l'aménagement urbain,
1456 avenue Roger Salengro
92370 Chaville

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Vue d'ensemble
avenue Roger Salengro

Nature du bien :

Emprise à usage de voirie.

Adresse du bien :

855 avenue Roger Salengro à Chaville (92370).

*Valeur vénale libre et
indemnités de emploi :*

2 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Jean-Baptiste FAURE, Directeur adjoint en charge du service de l'Urbanisme de la ville de Chaville.

2 - DATES

de consultation :	16 mai 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de parcelles :	23 mai 2024
du dossier complet :	23 mai 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/> entre la ville de Chaville et une société privée, la SNC Chaville Invest.
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le consultant sollicite l'évaluation d'une parcelle à usage de trottoir en vue de procéder à sa cession dans le cadre de la sécurisation d'un hall d'accès au rez-de-jardin d'un immeuble tertiaire.

Le processus d'acquisition est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser la transaction relative au bien présentement évalué.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située en banlieue parisienne, la ville de Chaville est une commune qui dispose d'un riche patrimoine naturel constitué par la forêt de Meudon d'une part et par la forêt de Fausses Reposes d'autre part, héritage des chasses des rois de France, représentant approximativement 45 % du territoire.

Cette commune est entourée des communes de Meudon au Sud-Est, de Sèvres au Nord et à l'Est, de la ville d'Avray au Nord-Ouest, de Viroflay à l'Ouest et Vélizy-Villacoublay au Sud-Ouest. La ville de Chaville est traversée par l'ancienne RN 10 (actuelle RD 910) reliant Paris à Versailles, qui constitue l'artère principale de la ville nommée l'avenue Roger Salengro.

Dans le prolongement de cette avenue sont situés notamment la Mairie, un centre commercial, un lieu cultuel, le centre culturel l'Atrium, une des trois écoles primaires de la ville, ainsi qu'un collège privé.

Chaville fait partie communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest qui regroupe 329 000 habitants, réunissant 7 autres communes du sud du département : Meudon, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Marnes la Coquette, Sèvres, Vanves, Ville d'Avray.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

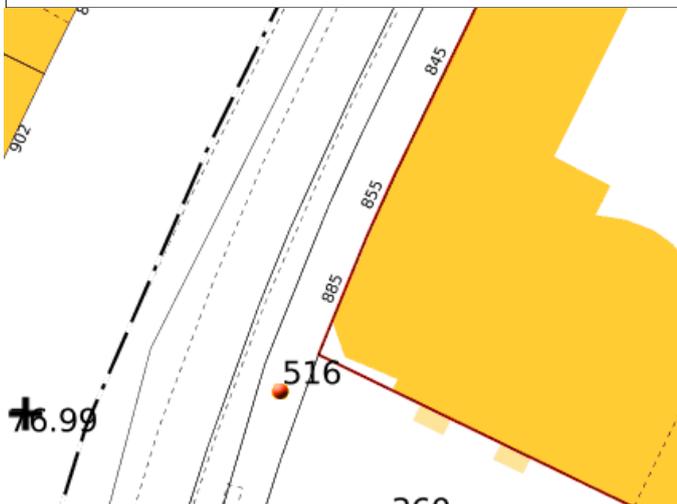
Cette emprise à usage de voirie située dans le prolongement de l'axe principal de la commune, l'avenue Roger Salengro, dans un secteur mixte d'habitat résidentiels de grands collectifs, d'immeubles tertiaires avec quelques commerces en rez-de-chaussée, est proche de quelques commodités culturelles, notamment d'un réseau de bus et de commerces de proximité.

Cette parcelle à usage de trottoir bénéficie de la proximité de deux gares SNCF, la gare de Chaville Rive-Droite à 400 mètres et la gare de Chaville Rive-Gauche à 700 mètres environ. En outre, il dispose de quelques commodités en termes de transports en commun avec la proximité à 15 minutes à pied environ de la gare SNCF de « Chaville Rive Droite », d'espaces verts avec la forêt domaniale de « Meudon » et de loisirs sportifs avec le centre équestre.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Chaville	AE n° 516	825, 845, 855, 885, 919 avenue Roger Salengro	435 m ²	Voiries
TOTAL			435 m ²	



4.4. Descriptif

Parcelle en nature de voirie de configuration rectangulaire correspondant au lot B de la parcelle cadastrée AE n° 516 d'une largeur de 0,80 mètres pour une longueur de 9,91 mètres, constituée d'une voie de circulation piétonne accolée au hall d'entrée d'un grand ensemble tertiaire, à proximité de commerces dont une supérette.

Cette emprise de voirie en bande de terrain étroite rectangulaire est destinée à être transformée dans le cadre de travaux de sécurisation d'un hall d'entrée impliquant l'empiètement de ce trottoir par édifier une structure vitrée ayant vocation à devenir le nouveau hall sécurisé avec un accès PMR.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 8 m² au lot B à extraire de la parcelle section AE, parcelle n° 516 d'une contenance de 438 m² selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la ville de Chaville.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Chaville arrêté par délibération du Conseil municipal le 4 juillet 2011, approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 avril 2012 et modifié le 17 décembre 2015, le 15 février 2018 et le 18 décembre 2019.

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1.1 de cette zone précise que dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

L'article 9.1.2 de cette zone indique que dans le cas de terrains de plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Etude de marché portant sur des mutations, à titre onéreux, à partir de mutations de terrains inconstructibles d'une superficie comprise entre 100 m² à 1 000 m², situées à Chaville et Sèvres, dans un rayon de 1 km autour du bien à estimer et réalisées au cours des trois dernières années en raison du faible nombre de termes de comparaison disponibles.

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrains inconstructibles – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	03/03/2021	3 rue de la Porte Dauphine à Chaville	AD 626 2021P03739	175	40 140	229	Terrain inconstructible.
2	29/11/2022	1 avenue du Beau Site à Sèvres	AP 630 2022P24510	345	95 875	278	Terrain inconstructible.
3	15/12/2021	75 rue Ernest Renan à Sèvres	AN n° 778, n° 781 et n° 783	268	130 000	485	Terrain devant être incorporé dans le domaine public communal.
4	02/04/2021	19 avenue de l'Europe à Sèvres	AC n° 387	130	26 000	200	Terrain inconstructible à usage d'agrément.
						Moyenne	298
						Médiane	254

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 298 €/m² et une médiane de 254 €/m² pour des prix compris entre 200 €/m² et 485 €/m². Les termes retenus concernent des immeubles de rapport, d'une surface comprise entre 130 m² et 345 m².

Cette parcelle dispose d'une configuration en bande de terrain étroite et inconstructible physiquement, contrainte par la réglementation du PLU et par son environnement immédiat. En effet, cette emprise à usage de trottoir jouxte un hall d'entrée permettant l'accès à un immeuble de bureaux, justifiant une valeur vénale proche de celle de la médiane des termes de comparaison.

La parcelle étant inconstructible au titre de leur configuration physique étroite et de leur nature juridique, une valeur déterminée à 250 € au regard des termes de comparaison afin de prendre en compte la consistance physique inconstructible de la parcelle et les contraintes inhérents au PLU.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, il sera retenu une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, proche de celle de la valeur médiane observée, soit 250 €/m².

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

Sur la base d'une valeur vénale unitaire libre d'occupation de 250 €/m², le calcul de la valeur vénale de cette parcelle est la suivante :

➤ AE n° 516 : 8 m² x 250 €/m² = 2 000 € HT/HD.

La valeur vénale du bien, libre d'occupation, est arbitrée à 2 000 € HT/HD.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien, libre d'occupation et hors indemnité de emploi, est arbitrée à **2 000 € HT/HD**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 800 € HT/HD.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent LECLAIR
Inspecteur des Finances Publiques