



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 MARS 2023

—◆—

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2023_0029

Acquisition à Hauts-de-Seine Habitat des lots de copropriété du 38 avenue Roger Salengro, annulation du règlement de copropriété et principe de mise en place d'un bail emphytéotique

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept mars à dix-huit heures dix-sept minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt et un mars deux mille vingt-trois 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, Mme TILLY, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, Mme MESADIEU, M. BISSON, Mme CHAYÉ- MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. CHENU, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT Mme PRADET, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme NICODEME-SARADJIAN, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BARBIER, M. TURINI.

Absents ayant donné procuration :

M. TARDIEU a donné procuration à M. Ernest
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN
Mme ACKERMANN a donné procuration à M. BARBIER
M. DENUIT a donné procuration à Mme COUTEAUX

Arrivés en cours de séance :

M. BESANÇON, arrivé à 18h25, après le vote du procès-verbal du Conseil municipal du 13 février 2023, avant le vote de la délibération DEL01_2023_0018
Mme COSTE, arrivée à 18h33, après le vote de la délibération DEL01_2023_0018

Parties en cours de séance :

Mme CHAYÉ- MAUVARIN à 21h41, avant le vote de la délibération n°DEL01_2023_0038, revenue à 21h43 avant le vote de la délibération n°DEL01_2023_0039
Mme DORISON à 21h41, avant le vote de la délibération n°DEL01_2023_0038, revenue à 21h43 avant le vote de la délibération n°DEL01_2023_0039

Désignation du secrétaire de séance :

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



Objet : Acquisition à Hauts-de-Seine Habitat des lots de copropriété du 38 avenue Roger Salengro, annulation du règlement de copropriété et principe de mise en place d'un bail emphytéotique

La Commune de Chaville a créé un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en entrée de ville côté Sèvres, lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2012 pour permettre une requalification de ce secteur. Cette opération concerne, entre autres, l'immeuble situé au 38 avenue Roger Salengro. L'OAP prévoit la création d'un espace vert protégé, impliquant la démolition dudit bâtiment et la reconstruction en retrait d'un bâtiment sur le même alignement que l'immeuble situé au 24 avenue Roger Salengro.

L'immeuble se compose de dix logements et de deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée, soumis au statut de la copropriété, faisant l'objet d'un arrêté de péril imminent.

Depuis 2007 la Commune de Chaville s'est porté acquéreur des lots de copropriété au fur et à mesure de leur cession et a décidé de déléguer à Hauts-de-Seine-Habitat son droit de préemption à partir de 2013 afin que celui-ci puisse finaliser l'acquisition de ce bâtiment dégradé.

La Ville et Hauts-de-Seine Habitat se retrouvent aujourd'hui copropriétaires du bâtiment, la ville possédant 15 lots et Hauts-de-Seine Habitat 16 lots.

Afin de mettre en œuvre l'opération immobilière susmentionnée et après concertation avec Hauts-de-Seine Habitat, un montage juridique, administratif et financier a pu être trouvé. Il se déroule en trois étapes.

En premier lieu, Hauts-de-Seine Habitat cède à la Commune l'ensemble des lots dont il est propriétaire, moyennant un prix correspondant au cout total des acquisitions réalisées s'élevant à 1 452 044 € Hors Taxe, Hors Charges, Hors Droit.

A noter que le montant proposé du prix d'acquisition des lots par la Ville à Hauts-de-Seine Habitat diffère de l'estimation établie par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 5 janvier 2023, après visite de l'immeuble effectuée le 7 décembre 2022. Cette dernière s'élève à 1 189 000 € Hors Taxe, Hors Charges, Hors Droit.

Cet écart s'explique par le fait que les biens ont été acquis par Hauts-de-Seine Habitat en 2015 et 2020, sur la base des valeurs du Pole d'évaluation Domaniale de l'époque. Les biens n'ont pas ensuite été remis à la location compte tenu du souhait de mettre en œuvre à court terme de l'opération immobilière évoquée. L'état du bâti s'est donc détérioré, expliquant la décote de l'estimation de 2023. Par ailleurs et pour rappel, un arrêté de péril imminent a été pris le 14 février 2017 concernant les parties communes

Néanmoins, au regard des montants prévisionnels inscrits au bilan patrimonial de l'Office pour cette opération, et compte tenu du fait que la dépense de la Ville, quel qu'en soit le montant, sera compensée par le mécanisme de la redevance capitalisée décrite ci-après, il est proposé de maintenir le montant d'acquisition à 1 452 044 € Hors Taxe, Hors Charges, Hors Droit.

La cession portera sur 16 lots de copropriété représentant 6.040 tantièmes, à savoir :

- Lot n°1 à usage de local commercial avec cave en sous-sol pour 573/10.000èmes
- Lot n°2 à usage d'appartement pour 2.359/10.000èmes
- Lot n°3 à usage de débarras pour 62/10.000èmes
- Lot n°5 à usage d'appartement pour 635/10.000èmes
- Lot n°6 à usage de garage pour 277/10.000èmes

- Lot n°9 à usage d'appartement pour 380/10.000èmes
- Lot n°11 à usage d'appartement et grenier pour 749/10.000èmes
- Lot n°14 à usage de chambre individuelle pour 157/10.000èmes
- Lot n°15 à usage d'appartement et grenier pour 576/10.000èmes
- Lot n°18 à usage de cave pour 9/10.000èmes
- Lot n°19 à usage de cave pour 12/10.000èmes
- Lot n°23 à usage d'appentis pour 32/10.000èmes
- Lot n°26 à usage de débarras pour 74/10.000èmes
- Lot n°27 à usage de débarras pour 23/10.000èmes
- Lot n°29 à usage de débarras pour 37/10.000èmes
- Lot n°32 à usage de local commercial pour 85/10.000èmes

En second lieu, la commune, devenue propriétaire unique de la totalité des lots de l'immeuble, procédera à l'annulation du règlement de copropriété.

En troisième lieu, la Commune consentira un bail emphytéotique à Hauts-de-Seine Habitat, portant sur l'immeuble (parcelle cadastrée AD n° 28 d'une superficie de 530 m²), en vue de la démolition des bâtiments et la construction d'un immeuble de 10 logements moyennant une redevance capitalisée de 1 452 044 € Hors Taxe, Hors Charges, Hors Droit correspondant au prix de vente susvisé, pour une durée compatible avec l'amortissement des emprunts, soit 65 ans. Ce bail sera rédigé dans les prochaines semaines et sera soumis au prochain Conseil Municipal.

La ville bénéficiera au titre de la garantie d'emprunt demandée ultérieurement par HDSH, de deux logements.

Dans le cadre de l'opération, les orientations de l'OAP Entrée de ville seront mises en œuvre par la création d'un Espace Vert protégé sur les 10 premiers mètres de profondeur du terrain. Cet aménagement sera pris en charge par Hauts de Seine Habitat.

Le Conseil municipal est donc invité à se prononcer sur l'acquisition des lots de copropriété du 38 avenue Roger Salengro appartenant à Hauts-de-Seine Habitat, sur l'annulation du règlement de copropriété et sur le principe d'élaboration d'un bail emphytéotique pour la réalisation de 10 logements au profit de Hauts de Seine Habitat.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 16 mars 2023.

***Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public et à l'unanimité,***

DECIDE l'acquisition des lots n° 1 à usage de local commercial avec cave en sous-sol pour 573/10.000èmes, n°2 à usage d'appartement pour 2.359/10.000èmes, n°3 à usage de débarras pour 62/10.000èmes, n°5 à usage d'appartement pour 635/10.000èmes, n°6 à usage de garage pour 277/10.000èmes, n°9 à usage d'appartement pour 380/10.000èmes, n°11 à usage d'appartement et grenier pour 749/10.000èmes, n°14 à usage de chambre individuelle pour 157/10.000èmes, n°15 à usage d'appartement et grenier pour 576/10.000èmes, n°18 à usage de cave pour 9/10.000èmes, n°19 à usage de cave pour

12/10.000èmes, n°23 à usage d'appentis pour 32/10.000èmes, n°26 à usage de débarras pour 74/10.000èmes, n°27 à usage de débarras pour 23/10.000èmes, n°29 à usage de débarras pour 37/10.000èmes, n°32 à usage de local commercial pour 85/10.000èmes, à Hauts de Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vanoverschelde, 45 rue Paul Vaillant Couturier 92532 Levallois-Perret, pour un total de 1 452 044 € € HT/HD/HC HT/HD, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 5 janvier 2023.

PROCEDE à l'annulation du règlement de copropriété du 38 avenue Roger Salengro, une fois les acquisitions réalisées.

DECIDE du principe de mise en place d'un bail emphytéotique au profit de Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation d'un immeuble de 10 logements pour une durée de 65 ans et pour une redevance capitalisée de 1 452 044 € qui sera soumis au vote d'un prochain Conseil municipal.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents permettant l'exécution de la présente délibération.

Il est précisé que l'opération sera inscrite au budget 2023 de la Commune comme suit :

Dépense : fonction 518 – nature 2115

Recette : fonction 518 – nature 16878



Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville



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.