



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 FEVRIER 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2023_0012

Cession de la parcelle cadastrée section AM numéro 747 sise 6, avenue Sainte Marie

L'an deux mille vingt-trois, le treize février à dix-huit heures huit minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le sept février 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, 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 COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANÇON, M. BARBIER, M. TURINI.

Absents ayant donné procuration :

M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN
Mme SCHWEITZER, a donné procuration à M. GIRONDOT
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

Arrivée en cours de séance :

Mme COSTE, arrivée à 18h11, avant le vote du procès-verbal du Conseil municipal du 12 décembre 2022

Arrivés en cours de séance ayant donné procuration:

M. TARDIEU, 18h19, après le vote du procès-verbal du Conseil municipal du 12 décembre 2022 et pendant les questions orales. Procuration donnée à Mme CHAYÉ-MAUVARIN
Mme TILLY, 19h, pendant la délibération DEL01_2023_005. Procuration donnée à M. Bisson
M. DENUIT, 19h57, avant le vote de la délibération DEL01_2023_005. Procuration donnée à Mme COUTEAUX

Parti en cours de séance :

M. BESANÇON, 21h40, avant le vote de la délibération DEL01_2023_0014, retour à 21h43, après le vote de la délibération DEL01_2023_0016 et avant le vote de la délibération DEL01_2023_0017

Désignation du secrétaire de séance :

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

Publication le : 23 février 2023

Objet : Cession de la parcelle cadastrée section AM numéro 747 sise 6, avenue Sainte Marie

Par délibération n°DEL01_2022_0068 du 21 juin 2022 (R.D. du 27 juin 2022), le Conseil municipal de Chaville a acté la désaffectation de l'usage d'enseignement secondaire, accordé par arrêté préfectoral n°2022-058 du 2 juin 2022, de la parcelle cadastrée section AM numéro 747 d'une superficie de 321 m², puis a approuvé le déclassement de ladite parcelle afin de pouvoir l'incorporer dans le patrimoine privé communal en vue de sa cession à la société ALCHIMETRE-PARIS.

Pour mémoire, cette société, représentée par son Directeur associé Emmanuel de LA CHAPELLE, était également candidate pour acquérir la parcelle voisine cadastrée section AM numéro 668 sise 6 avenue Sainte Marie.

Cette double acquisition s'inscrivait dans le cadre d'un projet immobilier sur les deux terrains d'assiette, permettant le maintien de la Villa Nemours en état, la construction d'un bâtiment d'environ 500 m² accueillant un *coliving* senior en rez-de-jardin ou en rez-de-chaussée géré par « Chez Jeannette » ou un opérateur de même nature, avec un logement familial au 1er étage d'environ 110 m², et enfin la construction d'une maison indépendante de 115 m² côté rue.

Était enfin prévu que le terrain dédié au *coliving* senior comprendrait un espace de 100 m² environ qui ferait l'objet d'une convention avec le collègue Jean Moulin pour l'établissement d'un projet de jardin partagé intergénérationnel.

L'utilisation du jardin partagé n'étant pas strictement réservé futurs aux propriétaires, la Société ALCHIMETRE-PARIS a négocié avec la ville la cession de la parcelle AM n° 747 à un montant de 290 000 €, soit en deçà des 10% de marge de négociation habituelle du Pôle d'évaluation domaniale, dont l'estimation a été mise à jour le 6 mai 2022 à hauteur de 417 000 euros hors droits, hors taxes, hors charges et hors commission d'agence.

Un recours contentieux a été introduit contre la délibération n°DEL01_2022_0068 du 21 juin 2022 auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise (notifié à la Ville le 29 août 2022).

Parmi les principaux moyens soulevés, le requérant conteste le prix de cession de la parcelle trop éloigné de l'estimation du domaine. Aucun motif d'intérêt général ni contrepartie suffisante ne saurait ainsi justifier ce rabais.

Compte tenu du recours contentieux, la société ALCHIMETRE-PARIS a donc proposé, par courrier daté du 14 novembre 2022, d'acquérir la parcelle conformément à l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale.

Il ressort des dispositions de l'article L. 242-4 du Code des relations entre le public et l'administration que : « *Sur demande du bénéficiaire de la décision, l'administration peut, selon le cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire* ».

La Ville propose donc dans ce cadre procéder à l'abrogation de la délibération litigieuse.

Il convient enfin de préciser que, la société ALCHIMETRE-PARIS est devenue depuis juin 2022 propriétaire de la parcelle privée voisine, cadastrée section AM numéro 668 sise au 6 avenue Roger Salengro. Une structure ad hoc a été créée pour l'opération. Elle se nomme 2A Sainte Marie et son siège est situé au 3 Sente du Parc Cheviron, 92 310 Sèvres. Elle est constituée à 50% par ALCHIMETRE PARIS, représentée par Emmanuel DE LA CHAPELLE et Iker VEGA de POSADA et à 50 % par ATLANTISTAR, représentée par David AUBIN et Bruno COSSE.

Par ailleurs, en raison du recours, la société a dû réétudier le projet afin de permettre la

réalisation du coliving senior sur la parcelle cadastrée section AM numéro 668 et pouvoir respecter les engagements pris vis-à-vis des investisseurs du projet porté par « Chez Jeannette ».

Il est donc proposé au Conseil municipal de décider à nouveau du déclassement de la parcelle cadastrée section AM n°747, d'une superficie de 321 m², afin de la réintégrer dans le patrimoine privé communal, et d'autre part la cession de la parcelle susmentionnée à la société, 2A Sainte Marie dont le siège se situe au 3 Sente du Parc Cheviron, 92 310 Sèvres, pour un montant de 375.300 € hors droits, taxes et charges conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 6 mai 2022, et en application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2241-1, et du Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L.2211-1 et L.3221-1.

Par la cession de cette parcelle, la commune pourra obtenir du cessionnaire la garantie que le projet, d'initiative intégralement privée, sera respecté.

Cette garantie, n'est que l'expression classique des prérogatives qui appartiennent à un propriétaire privé. Si elle est susceptible de participer aux préoccupations d'intérêt général de la commune, elle ne répond pas à ses besoins propres. A cet égard, la commune n'assurera pas la maîtrise d'ouvrage des travaux, n'obtiendra aucun ouvrage ni service en retour, et ne financera pas l'opération.

Le Conseil municipal est donc invité à acter cette nouvelle procédure.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 2 février 2023.

***Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public, par 27 voix pour et 8 voix contre,***

APPROUVE l'abrogation de la délibération n°DEL01_2022_0068 du Conseil municipal du 21 juin 2022 (R.D. du 27 juin 2022).

ACTE la désaffectation, par arrêté préfectoral n°2022-058 du 2 juin 2022, de la parcelle cadastrée section AM numéro 747 d'une superficie de 321 m².

APPROUVE le déclassement de ladite parcelle afin de pouvoir l'incorporer dans le patrimoine privé communal.

DECIDE la cession de ladite parcelle, à la société 2A Sainte Marie dont le siège se situe au 3 Sente du Parc Cheviron, 92 310 Sèvres, pour un montant de 375.300€ hors droits, taxes et charges basé sur l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 6 mai 2022, et en application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2241-1, et du Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L.2211-1 et L.3221-1.

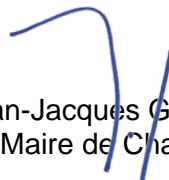
AUTORISE la société 2A Sainte Marie dont le siège se situe au 3 Sente du Parc Cheviron, 92 310 Sèvres, à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme sur le terrain communal situé avenue Sainte-Marie à Chaville, parcelle cadastrée section AM numéro 747, d'une surface totale de 321 m².

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.

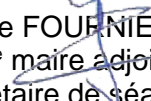
Il est précisé que la recette correspondante sera inscrite au budget 2023 de la Commune :

Nature : 024




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.