

**SYNDICAT MIXTE
DE CHATENAY-MALABRY**

**Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry**

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRIVÉ LE

24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 23 JANVIER 2023 A 10H30

Hôtel du Département – Arena
57 rue des Longues Raies
Salle 741 (Victor Hugo)

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal du comité syndical du 19 septembre 2022
2. Débat d'orientations budgétaires (rapport 2023-01)
3. Cession de la parcelle AR 114 à la société LNC (rapport 2023-02)
4. Questions diverses



Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY-MALABRY

**Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry**

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRIVÉ LE

24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022

Procès-Verbal

L'an deux mil vingt-deux, le dix-neuf septembre, à dix heures trente, les membres du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry, convoqués régulièrement par le Président du Syndicat mixte, se sont réunis sous la présidence de Monsieur Vincent Franchi.

Participaient à cette séance : Monsieur Vincent Franchi
Madame Nathalie Léandri
Monsieur Daniel Courtès
Monsieur Carl Segaud

Ont délivré des pouvoirs : Madame Véronique Bergerol
Madame Mariam Sharshar

Selon les statuts, il est nécessaire d'obtenir quatre présents sur les six membres élus composant le Syndicat mixte. Le Président constate que le quorum est atteint.

Le Président procède à l'élection d'un Secrétaire de séance.

Il propose Monsieur Daniel Courtès. Celui-ci est désigné à l'unanimité en qualité de Secrétaire de séance.

Le premier point à l'ordre du jour concernait l'approbation du procès-verbal de la séance du 21 mars 2022

Le Président du Syndicat mixte demande s'il y a des observations.

En l'absence d'observations ce point est soumis aux votes.

Le procès-verbal de la séance du 21 mars 2022 est adopté à l'unanimité.

Le deuxième point portait sur l'attribution du marché relatif aux prestations de sécurité du site de la faculté de pharmacie

Ainsi qu'il était prévu dans l'acte de vente de 2017 entre l'Etat et le Syndicat mixte, l'Université a informé le Syndicat mixte de son souhait de procéder, par anticipation, au transfert du site en octobre ou novembre 2022. Dès cette échéance, le Syndicat mixte aura donc la pleine responsabilité des terrains de la faculté de pharmacie.

Vu que les échanges avec Atenor n'ont pas permis de signer un acte de vente à l'échéance prévue, il est nécessaire qu'un gardiennage du site soit mis en place afin qu'il soit conservé en bon état et que la sécurité des riverains soit garantie.

Dans ce cadre, le Syndicat mixte a publié, le 23 mai 2022 un marché à procédure adaptée relatif aux prestations de sécurité. Celui-ci comporte les dispositions suivantes : le marché sera conclu pour une durée initiale d'un an à compter de sa notification, et pourra être reconduit trois fois par période successive d'un an sans que la durée totale ne puisse excéder quatre ans. Les prestations seront réalisées sur la base de prix unitaires et traitées par bons de commande.

Dix entreprises ont répondu à ce marché. Au vu des critères de sélection prévus par le règlement de consultation, c'est la société SMCE qui a obtenu le meilleur classement, compte tenu de la qualité des prestations proposées et du prix annuel annoncé de 540 165 € TTC, celui-ci correspondant au bordereau des prix unitaires défini dans le cadre du marché.

Le coût annuel de la prestation de gardiennage sera cependant supérieur à ce montant (630 000 € TTC environ) vu qu'il a été entre-temps jugé nécessaire, compte tenu du nombre croissant d'incidents sur le site, de mettre en place une équipe supplémentaire jour et nuit sur le site du centre sportif universitaire. Le montant maximum prévu dans les pièces du marché permet cette augmentation.

Le Président du Syndicat mixte propose aux membres du conseil syndical d'attribuer le marché relatif aux prestations de sécurité de la faculté de pharmacie à la société SMCE et de l'autoriser à signer ce marché.

Le Président soumet ce point aux votes.

La délibération relative à l'attribution du marché relatif aux prestations de sécurité du site de la faculté de pharmacie est adoptée à l'unanimité.

Le troisième point concernait l'approbation de la décision modificative budgétaire au titre de l'année 2022

Lors de notre séance du comité syndical du 21 mars dernier, a été voté le budget primitif du Syndicat mixte pour l'année 2022. Le Président du Syndicat mixte propose aujourd'hui d'examiner le projet de décision modificative budgétaire, suite à la délibération que nous venons d'adopter concernant le marché de sécurisation du site de la faculté de pharmacie.

Pour financer le montant des prestations de gardiennage au titre de l'exercice 2022, un crédit de 210 000 euros doit être inscrit à la section de fonctionnement au titre de cette décision modificative budgétaire. Ce montant correspond à la rémunération du prestataire pendant une période de 4 mois de l'exercice 2022.

A l'issu du vote de cette décision modificative, le Syndicat mixte procédera à une demande de participation d'un montant respectif de 168 000 € TTC pour le Département et de 42 000 € TTC pour la Ville.

Le Président du Syndicat mixte propose donc aux membres du conseil syndical d'inscrire un crédit de 210 000 euros sur la section de fonctionnement au titre de cette décision modificative budgétaire.

Le Président soumet ce point aux votes.

La délibération relative à l'approbation de la décision modificative budgétaire au titre de l'année 2022 est adoptée à l'unanimité.

Le point suivant portait sur l'avenant à la convention de mise à disposition de personnel et moyens

Le Syndicat mixte ne disposant pas des moyens humains et techniques pour gérer le prestataire de gardiennage, le Département a proposé de mettre à sa disposition un agent départemental, spécialisé dans ce domaine, pour une partie de son temps de travail (10%).

Il convient donc de mettre en place un avenant à la convention de mise à disposition de personnel et moyens signée le 28 février 2022 par le Département et le Syndicat mixte.

Cet avenant précise la mission de l'agent, sachant que ses conditions d'emploi sont définies dans la convention de mise à disposition de personnel et moyens. En terme financier, le Syndicat mixte remboursera au Département le prorata de la rémunération de l'agent.

Au vu de ces éléments, Le Président du Syndicat mixte propose aux membres du conseil syndical de l'autoriser à signer cet avenant.

Le Président soumet ce point aux votes.

La délibération relative à l'approbation de l'avenant à la convention de mise à disposition de personnel et moyens est adoptée à l'unanimité.

Dans les questions diverses est abordée la question de la cession du site de la faculté de pharmacie

Le deuxième protocole avec la société Atenor est arrivé à expiration le 9 juin dernier.

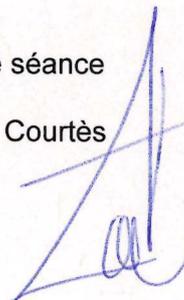
Atenor est donc désormais tenu de remettre au Syndicat mixte une offre d'acquisition « officielle » pour le site de la faculté de pharmacie.

Si Atenor ne remettait pas son offre ou bien si celle-ci ne convenait pas, le Syndicat mixte mettra en œuvre d'autres montages pour la cession du site.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président du Syndicat mixte remercie les membres de leur participation et lève la séance.

Le Secrétaire de séance

Monsieur Daniel Courtès



SYNDICAT MIXTE CHATENAY-MALABRY

Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
ARRIVÉ LE
24 JAN. 2023
DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL DU 23 JANVIER 2023
DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE 2023
RAPPORT N° 2023-01

Mes chers collègues,

Je vous propose de débattre des orientations budgétaires pour l'exercice 2023, tel que prévu à l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales.

I / SECTION DE FONCTIONNEMENT

1. Dépenses

Le montant des dépenses de fonctionnement prévues pour l'exercice 2023 dans le cadre du débat d'orientations budgétaires sont de 977 000,00 €.

En effet, outre les dépenses courantes du Syndicat mixte, il convient de prévoir désormais les coûts liés à la gestion du site de l'ancienne faculté de pharmacie.

Il s'agit tout d'abord du coût de la prestation de gardiennage dans le cadre du marché attribué à la société SMCE, dont le montant envisagé pour l'exercice 2023 est de 650 000 €.

Il convient de prévoir également une provision pour les travaux de réparation d'urgence qui seront nécessaires en cas de dégradation des bâtiments ou des clôtures, en particulier si le site est occupé illégalement. En effet, si les dégâts s'avéraient présenter un danger en terme de sécurité, il conviendrait de procéder à des réparations. Une première estimation du montant de ces travaux est de 100 000 €.

Par ailleurs, la mise à disposition du Syndicat mixte du responsable sécurité du Département, pour 10% de son temps de travail, engendre un coût de 8 000 €.

Enfin, il convient de prévoir un montant de 2 000 € supplémentaires pour les abonnements et consommations d'eau et l'électricité qui sont nécessaires pour les deux postes de sécurité nécessaires au gardiennage du site.

Les autres principaux postes de dépenses de fonctionnement sont les suivants : 94 000 € au titre des charges de personnel, 60 000 € pour les prestations juridiques, financières et techniques et 51 000 € au titre des cotisations d'assurance.

Les prévisions de dépenses de fonctionnement du Syndicat mixte pour le débat d'orientations budgétaires 2023 sont ventilées comme suit :

Charges à caractère général	883 000 €
Frais de sécurisation (gardiennage)	650 000 €
Réparations sur biens immobiliers	100 000 €
Honoraires et conseils	60 000 €
Assurance dommage aux biens	43 000 €
Assurances responsabilité civile et pénale	8 000 €
Déplacements, missions, formation, doc	6 500 €
Loyer bureau du Syndicat mixte	4 000 €
Relations publiques	1 500 €
Annonces légales	2 500 €
Frais d'actes et de contentieux	2 000 €
Taxes	2 000 €
Eau, électricité	2 000 €
Autres dépenses de fonctionnement	1 500 €
Charges de personnel	94 000 €
TOTAL DES DEPENSES	977 000 €

2. Recettes

Les recettes de fonctionnement permettront de financer les dépenses de fonctionnement présentées ci-dessus.

Ces recettes seront composées en premier lieu de la redevance versée par la société Watelet au titre de l'occupation des terrains Allende pour les installations de chantier du tramway T10. Le montant de cette redevance devrait être inférieur à celui de l'exercice précédent, puisque, les travaux du tramway s'achevant, Watelet devrait mettre fin à cette convention pour partie en juin 2023 et pour la totalité du site en novembre 2023. Cette redevance devrait donc se monter, pour l'exercice 2023, à environ 20 000 €.

La reprise des excédents de fonctionnement de 2022 reportés sur l'année 2023 - qui seront définitivement arrêtés au moment de l'adoption du compte administratif de l'exercice 2022 - constitueront la deuxième partie de ces recettes.

Le solde sera couvert par les participations du Département et de la Ville, conformément à la répartition statutaire (80/20). Le montant de ces participations sera défini à l'issue de l'adoption du compte administratif 2022, lorsque l'excédent reporté sera connu. Compte-tenu des nouvelles dépenses de fonctionnement présentées ci-dessus, il est d'ores-et-déjà nécessaire d'anticiper une forte augmentation du montant de ces participations.

II / SECTION D'INVESTISSEMENT

En terme d'investissement, il convient de prévoir, au titre du débat d'orientations budgétaires 2023, des dépenses réelles d'investissement d'un montant de 200 000 €.

1. Dépenses réelles

Un certain nombre de dépenses d'investissement doivent être envisagées au titre de la préparation de la cession du site de la faculté de pharmacie.

Il s'agit en particulier des études et diagnostics techniques, des frais d'insertion et des honoraires juridiques.

Les prévisions de dépenses d'investissement du Syndicat mixte pour le débat d'orientations budgétaires 2023 sont ventilées comme suit :

<i>Immobilisations incorporelles</i>	
Diagnostics et études techniques	90 000,00 €
Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage	50 000,00 €
Honoraires juridiques	50 000,00 €
Frais d'insertion	10 000,00 €
TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT	200 000,00 €

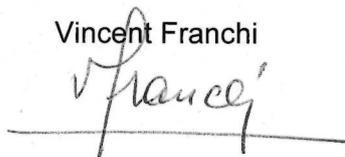
2. Recettes

Une partie de l'excédent 2022 de la section d'investissement – celui étant définitivement arrêté au moment de l'adoption du compte administratif de l'exercice 2022 – sera reportée sur l'exercice 2023 et permettra de couvrir ces dépenses d'investissement.

Au vu de ces éléments, je vous remercie de bien vouloir débattre des orientations budgétaires pour l'exercice 2023 et me donner acte de cette communication.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

Vincent Franchi



SYNDICAT MIXTE CHATENAY-MALABRY

Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRIVÉ LE

24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL DU 23 JANVIER 2023
DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE 2023

DELIBERATION N° 2023-01

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-trois janvier à dix heures trente,

Les membres du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry, convoqués régulièrement par le Président du Syndicat mixte*, se sont réunis sous la présidence de Monsieur Vincent Franchi.

Présents : Monsieur Vincent Franchi

Monsieur Carl Segaud

Madame Véronique Bergeron

Monsieur Daniel Courtès

Monsieur Yves Coscas

pouvoir : Madame Nathalie Leaudri a délivré un
pouvoir à Monsieur Vincent Franchi

* Conformément à la 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, les conseillers municipaux de Châtenay-Malabry non membres du comité syndical et qui en ont fait la demande, ont été informés par mail de la séance du 8 février 2021 et de son objet.

Le Comité syndical,

- Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2312-1,
- Vu** l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine en date 12 décembre 2000 portant création du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,
- Vu** les statuts du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,
- Vu** la délibération du 22 septembre 2021 nommant Monsieur Vincent Franchi, Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,
- Vu** le rapport n° 2023-01 relatif au Débat d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2023,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE UNIQUE : Acte est donné à Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry de sa communication sur les orientations budgétaires pour l'exercice 2023 et l'organisation du débat prévues à l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales.

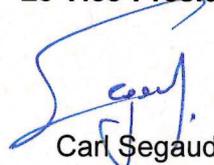
Adoptée à :

Le Président



Vincent Franchi

Le Vice-Président



Carl Segaud

SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY-MALABRY

Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRIVÉ LE

24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL DU 23 JANVIER 2023
CESSION DE LA PARCELLE n° AR 114 A LA SOCIETE LNC
RAPPORT N° 2023-02

Mes chers collègues,

Le Syndicat mixte est propriétaire de la parcelle cadastrée n° AR 114, d'une superficie totale de 64 m², située 203 avenue de la Division Leclerc (RD 986).

Il s'agit d'une bande de terrain étroite, de 2 m de large sur 32 m de long, qui, pour la moitié de sa surface, présente une déclivité importante (cf annexe 1). Située entre deux résidences, elle est libre de toute construction et de ce fait, se trouve régulièrement utilisée, de façon illégale, comme zone de décharge.

Cette parcelle n'a pas vocation à rester dans le patrimoine du Syndicat mixte, celui-ci devant être dissous dès la cession du site de la faculté de pharmacie.

La société Les Nouveaux Constructeurs (LNC), qui a réalisé l'opération de logements mitoyenne « Le Clos des Vallées », s'est proposée d'acquérir cette bande de terrain pour y réaliser un aménagement paysager et céder par la suite cette parcelle aux copropriétaires de la résidence, ceux-ci en assureront alors l'entretien.

Dans son avis du 21 octobre 2022 (cf annexe 2), le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances publiques a établi que, en raison de sa configuration, l'emprise ne disposait pas d'aucune constructibilité. Pour déterminer sa valeur, les Domaines ont cependant pris comme références un certain nombre de cessions foncières dans le voisinage, toutes vouées à accueillir des maisons individuelles, et y a appliqué une décote de 80%. De ce fait, l'avis domanial fait état d'une valeur de 13 800 € HT.

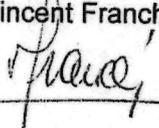
Les copropriétaires de la résidence - qui feront l'acquisition de cette parcelle une fois aménagée par la société LNC - ne sont cependant pas disposés à supporter ce coût.

Dans la mesure où cette parcelle est totalement inconstructible, qu'un espace paysager sera créé et que celui-ci sera entretenu par les copropriétaires de la résidence « Le Clos des Vallées », je vous propose d'approuver sa cession à la société LNC à l'euro symbolique.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi



SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY-MALABRY

Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
ARRIVÉ LE

24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

COMITE SYNDICAL DU 23 JANVIER 2023
CESSION DE LA PARCELLE n° AR 114 A LA SOCIETE LNC
DELIBERATION N° 2023-02

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-trois janvier,

Les membres du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry convoqués régulièrement, se sont réunis sous la présidence de Monsieur Vincent Franchi.

Etaient présents : Monsieur Vincent Franchi

Monsieur Carl Segaud

Madame Véronique Bergerol

Monsieur Daniel Cantès

Monsieur Yves Coscos

pouvoir : Madame Nathalie Leaudri se décline

un pouvoir à Monsieur Vincent Franchi

Le Comité syndical,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les statuts du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

VU l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine en date 12 décembre 2000 portant création du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

VU la parcelle cadastrée n° AR 114, d'une superficie totale de 64 m², située 203 avenue de la Division Leclerc,

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine du 21 octobre 2022,

VU le rapport n°2023-02 de Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

CONSIDERANT que la société Les Nouveaux Constructeurs, qui a réalisé l'opération de logements « Le Clos des Vallées », s'est proposée d'acquérir cette parcelle pour y réaliser un aménagement paysager et de la céder par la suite aux copropriétaires de la résidence pour un euro symbolique,

CONSIDERANT que les copropriétaires de la résidence « Le Clos des Vallées » assureront par la suite l'entretien de cet espace paysager,

CONSIDERANT que la parcelle est totalement inconstructible du fait de sa superficie et de sa configuration,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1 : Est approuvée la cession à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée AR 114 d'une superficie totale de 64 m².

ARTICLE 2 : Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry est autorisé à signer au nom et pour le compte du Syndicat mixte tous les actes afférents à la cession visée à l'article 1.

ARTICLE 3 : La recette correspondante sera imputée sur les crédits du budget d'investissement du Syndicat mixte.

Adoptée à :

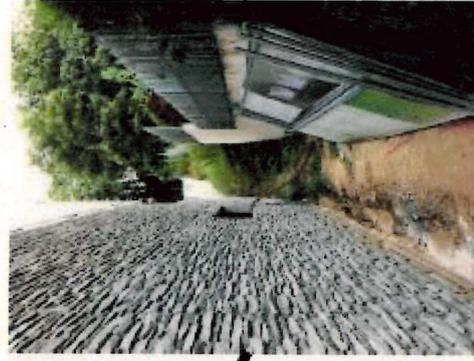
Le Président

Vincent Franchi

Le Vice – Président

Carl Segaud

ANNEXE 1



Localisation du projet 199 - 200 avenue de la Division Leclerc à Châtenay-Malabry

Le projet se situe en limite de la résidence du 199 - 201. La parcelle en pente se déploie sur une longueur de 46 m de long et 2 m de large. Le dénivelé de cette parcelle est de 7 m sur 46 m soit une pente de 15,2 %.

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
ARRIVÉ LE

24 JAN. 2013

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ



ARRIVÉ LE
24 JAN. 2023

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ



Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 21 octobre 2022

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97.32.13

Réf DS : 10115147

Réf OSE : 2022-92019-74639

SYNDICAT MIXTE DE CHÂTENAY-MALABRY

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain inconstructible

Adresse du bien :

201 avenue de la Division Leclerc – CHÂTENAY-MALABRY (92290)

Valeur :

13 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Hélène de Drouas

hdedrouas@hauts-de-seine.fr

2 - DATES

de consultation :	6/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	6/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
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 checked="" 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

La saisine entre dans le cadre d'une cession au profit du promoteur pour la réalisation d'un espace paysagé.

Le bien a fait l'objet d'une estimation le 21 juin 2021 pour un montant de 13 440 € HT (2021-92019-41408).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune de Châtenay-Malabry se situe en grande ceinture de la petite couronne francilienne, présentant aujourd'hui une évolution notoire de son tissu urbain avec l'implantation du tramway T10, sur l'axe traversant de la commune.

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

Situé sur l'axe traversant de la commune, actuellement en cours de travaux importants pour la mise en place d'un tramway T10. Secteur à densité urbaine importante avec nombreux programmes collectifs. Très bonne desserte routière avec nombreux bus desservant la gare RER B « Croix-de-Berny » en 15 min et la proximité immédiate de l'A86.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châtenay-Malabry	AR114	201 avenue de la Division Leclerc	64 m ²	Terrain nu
TOTAL			64 m ²	

4.4. Descriptif

Bande de terrain étroite, située entre deux immeubles d'habitation collective, d'une largeur d'environ 2 m sur 32 m de longueur, nue et libre de toute construction. La moitié de la parcelle est présente un déclinement important.

En raison de sa configuration, l'emprise ne dispose pas d'un caractère constructible et est dénuée de droits à construire résiduels.

4.5. Surfaces du bâti

64 m² linéaires.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Syndicat mixte de Châtenay-malabry

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2012. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial du 12 mars 2020

Zone : UP

6.2. Date de référence et règles applicables (uniquement en DUP/ préemption)

Sans objet pour cette évaluation

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché s'est centrée sur les cessions des deux dernières années de terrains à bâtir nus et libres en zonage UP sur un périmètre de 500 m². Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

Terrains									
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	PLU	Prix HT	Prix/m ²	Observation	Référence de mutation
1	10 sept. 21	23 rue Turluret	AR384	351 m ²	UP	380 000,00 €	1 082,6 €	Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%)	9224P02 2021P16896
2	18 oct. 21	23 rue Turluret	AR383	265 m ²	UP	365 000,00 €	1 377,4 €	Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%)	922402 2021P18500
3	7 juil. 21	23 rue Turluret	AR382	276 m ²	UP	365 000,00 €	1 322,5 €	Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%)	9224P02 2021P12076
4	22 juil. 22	43 avenue Bois de verrière	AS372-367	244 m ²	UP	310 000,00 €	1 270,5 €	Terrain nu et libre en lotissement viabiliser permettant la réception d'un pavillon avec SDP maximum de 244m ²	9224P02 2022P08397
5	22 juil. 22	30 avenue Bois de verrière	AT610-608	271 m ²	UP	345 000,00 €	1 273,1 €	Terrain nu et libre en lotissement à viabiliser.	9224P02 2021P08132
							MOYENNE	1 265,2 €	
							MÉDIANE	1 273,1 €	

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

L'étude de marché fait ressortir des plutôt ratios oscillant entre 1 082 €/m² à 1 377 €/m² pour une moyenne et médiane aux alentours de 1 265 €/m² – 1 270 €/m². Cependant, bien que classifié en zone UP, zone constructible, les caractéristiques de la parcelle objet de l'estimation, de petite

surface, pentue et enclavée entre deux bâtis collectifs, ne dispose pas de droits à construire à viabiliser et ne peut donc recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens strict.

Compte tenu de l'immobilisation de l'unité ne lui permettant pas de recevoir de constructions ni d'apporter des droits résiduels, il convient de nuancer fortement les valeurs ressorties de l'étude de marché. En effet, la majorité des mutations porte sur des terrains viables, nus et constructibles. Ainsi, afin de tenir compte de ces caractéristiques, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement pour inconstructibilité s'élevant entre 70 à 80 % sur une base de terrain à bâtir.

Au cas d'espèce, compte tenu du contexte des cessions toutes cédées pour la réalisation de surface de plancher et au vu des fortes restrictions supportées par la parcelle, il sera retenu d'une part la valeur basse de l'étude de marché, soit 1 080 €/m² sur laquelle un abattement maximal de 80 % sera d'autre part appliqué.

Détail du calcul : $(64 \text{ m}^2 + X \text{ 1 080 €/m}^2) - 80 \% = 13 \text{ 824 €}$, arrondis à 13 800 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

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 est arbitrée à 13 800 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 400 €.

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 d'archéologie préventive, de 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 le Directeur et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial

