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

COMITE SYNDICAL SEANCE DU 22 JANVIER 2024 A 11H

Hôtel du Département – Arena 57 rue des Longues Raies Salle n° 744 (Balzac)

ORDRE DU JOUR

- 1. Approbation du procès-verbal du comité syndical du 3 juillet 2023
- 2. Débat d'orientations budgétaires
- 3. Déploiement de la nomenclature budgétaire et comptable M57 et nouveau règlement budgétaire et financier
- 4. Désignation d'un référent déontologue pour les élus du Syndicat mixte
- 5. Cession d'une emprise foncière à la Ville de Châtenay-Malabry pour la création et l'exploitation d'un réseau de géothermie
- 6. Suppression de la ZAC Business Parc

7. Questions diverses

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL SEANCE DU 3 JUILLET 2023

Procès-Verbal

L'an deux mille vingt-trois, le trois juillet à onze 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

Monsieur Carl Segaud Madame Nathalie Léandri Monsieur Daniel Courtès

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 Madame Nathalie Léandri. Celle-ci est désignée 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 13 mars 2023

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 13 mars 2023 est adopté à l'unanimité.

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024 DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE 2024 RAPPORT N° 2024-01

Mes chers collègues,

Je vous propose de débattre des orientations budgétaires pour l'exercice 2024, 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 2024 dans le cadre du débat d'orientations budgétaires est de 1 080 000 €.

Les principales dépenses sont liées à la gestion du site inoccupé de la 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 2024 est de 700 000 €.

Il convient également de prévoir une provision pour les travaux de réparation d'urgence. En effet, dès lors que les ouvrants et les clôtures sont dégradés, il convient de les réparer afin d'éviter toute entrée illégale sur le site et tout danger. Le montant prévu pour ces travaux est de 100 000 € pour 2024.

Enfin, un montant de 40 000 € est prévu pour les abonnements et consommations d'eau et d'électricité. Il s'agit, d'une part de ceux qui sont nécessaires au gardiennage du site, d'autre part à l'avance qui est faite au Département pour la consommation d'eau de sa piscine éphémère.

Les autres principaux postes de dépenses de fonctionnement sont les suivants : 102 000 € au titre des charges de personnel, 60 000 € pour les prestations juridiques, financières et techniques et 59 000 € au titre des cotisations d'assurance.

Les prévisions de dépenses de fonctionnement du Syndicat mixte pour le débat d'orientations budgétaires 2024 sont donc ventilées comme suit :

Charges à caractère général	978 000 €
Frais de sécurisation (gardiennage)	700 000 €
Réparations sur biens immobiliers	100 000 €
Honoraires et conseils	51 000 €
Assurance dommage aux biens	51 000 €
Eau, électricité	40 000 €
Assurances responsabilité civile et pénale	8 000 €
Déplacements, missions, formation, documentation	6 500 €
Loyer bureau du Syndicat mixte	6 000 €
Frais d'actes et de contentieux	5 000 €
Annonces légales	3 000 €
Taxes	3 000 €
Relations publiques	2 000 €
Autres dépenses de fonctionnement	2 500 €
Charges de personnel	102 000 €
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	1 080 000 €

2. Recettes

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

Il s'agit principalement de la redevance versée par le Département des Hauts-de-Seine au titre de l'occupation temporaire de la piscine éphémère, soit 24 000 € pour 2024.

Par ailleurs, la reprise des excédents de fonctionnement de 2023 reportés sur l'année 2024, qui seront définitivement arrêtés au moment de l'adoption du compte administratif de l'exercice 2023, constitueront la deuxième partie de ces recettes.

Enfin, 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'issu de l'adoption du compte administratif 2023, lorsque l'excédent reporté sera connu.

II / SECTION D'INVESTISSEMENT

En termes d'investissement, il convient de prévoir, au titre du débat d'orientations budgétaires 2024, des dépenses réelles d'investissement d'un montant de 2 170 000 €.

1. Dépenses réelles

Les dépenses réelles d'investissement sont principalement liées à la démolition du centre sportif universitaire, aux frais liés à l'expertise judiciaire relatifs aux risques d'effondrement d'un mur d'enceinte de l'ancienne faculté de pharmacie, ainsi qu'aux frais liés à la potentielle cession du site.

Les prévisions de dépenses d'investissement du Syndicat mixte pour le débat d'orientations budgétaires 2024 sont ventilées comme suit :

Immobilisations incorporelles	160 000,00 €
Honoraires maîtrise d'œuvre démolition	60 000 €
Honoraires juridiques	50 000 €
Rédaction d'actes	20 000 €
Diagnostics et études techniques	30 000 €
Immobilisations corporelles	2 010 000,00 €
Travaux de démolition centre sportif universitaire	2 000 000 €
Travaux de branchements & compteurs	10 000 €
TOTAL DEPENSES REELLES D'INVESTISSEMENT	2 170 000,00 €

2. Recettes

Une partie de l'excédent 2023 de la section d'investissement – celui étant définitivement arrêté au moment de l'adoption du compte administratif de l'exercice 2023 – sera reportée sur l'exercice 2024 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 2024 et me donner acte de cette communication.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 23 JANVIER 2024 DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE 2024 DELIBERATION N° 2024-01

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à onze heures,

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:

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 Chatenay-Malabry,

Vu le rapport n° 2024-01 relatif au Débat d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2024,

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 2024 et l'organisation du débat prévues à l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales.

Adoptée à :

Le Président

Le Vice-Président

Vincent Franchi

Carl Segaud

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

ADOPTION DU REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER ET DU REFERENTIEL BUDGETAIRE ET COMPTABLE M57

RAPPORT N° 2024-02/03

Mes chers Collègues,

Le référentiel budgétaire et comptable M57 est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 pour l'ensemble des collectivités locales. En conséquence le Syndicat mixte met œuvre cette instruction pour son budget principal.

Le référentiel M57 est en effet désormais applicable à toutes les catégories de collectivités locales (communes, établissements publics de coopération intercommunale, syndicat mixtes, régions). Il reprend les éléments communs aux nomenclatures préexistantes tout en conservant certaines dispositions lorsque des divergences apparaissent.

Le déploiement de la nomenclature M57 doit permettre au Syndicat mixte, lorsque seront arrêtés les comptes 2024, de les retracer sous la forme d'un compte financier unique qui se substituera au compte administratif et au compte de gestion. Cette nomenclature est par ailleurs un préalable à la certification des comptes.

Aussi, des travaux ont été menés par les services du Département et du Syndicat mixte afin de préparer ce déploiement. En particulier, des opérations techniques relatives à l'état du patrimoine ont été effectuées en 2022 et 2023.

Le comptable public a émis un avis favorable le 30 novembre 2023 la mise en œuvre du droit d'option du référentiel M 57 (document en annexe du présent rapport).

En outre, cette nouvelle nomenclature impose l'approbation d'un règlement budgétaire et financier. N'étant pas pourvu d'un tel document jusqu'ici, le Syndicat mixte a procédé à la rédaction d'un règlement. Celui-ci a pour objet de formaliser les règles budgétaires et comptables applicables ainsi que les pratiques propres au Syndicat mixte. Il est prévu que ce document « pourra être modifié à tout moment en fonction de l'évolution législative ou règlementaire et de l'évolution des méthodes de gestion ».

Les principaux points du règlement budgétaire et financier du Syndicat mixte (joint au présent rapport) sont les suivants :

Budgets et compte administratif

Les différents documents budgétaires du Syndicat mixte sont : le budget primitif (BP), le budget supplémentaire (BS), les décisions modificatives (DM) et le compte administratif (CA).

Le budget est prévu pour la durée d'un exercice qui commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Il peut être adopté jusqu'au 15 avril de l'exercice auquel il s'applique. Par dérogation, le délai est repoussé au 30 avril lorsque les informations financières communiquées par l'Etat parviennent tardivement aux collectivités locales ou lors des années de renouvellement des assemblées délibérantes.

Le Syndicat mixte vote son budget primitif après l'adoption de son compte administratif, généralement en mars.

Le budget du Syndicat mixte peut faire l'objet de décisions modificatives.

Modalités d'ouverture de crédits avant vote

Le Syndicat mixte vote son budget au mois de mars, néanmoins afin de garantir la continuité de son action au cours des premiers mois de l'année, des modalités de gestion particulières sont mises en place.

Il va désormais être possible dans les conditions prévues dans le règlement, d'engager, de liquider et de mandater certaines dépenses et des recettes de fonctionnement et d'investissement.

Principe de fongibilité des crédits

La M57 rend dorénavant possible de procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la même section dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de la section, hors dépenses de personnel.

Préalablement, le comité syndical doit autoriser Le Président du Syndicat mixte à effectuer ces virements, au travers d'une mention figurant au sein du document budgétaire.

Le cas échéant, le comité syndical sera informé des mouvements ainsi exécutés lors de la séance suivante.

Aussi, je vous propose de bien vouloir :

- approuver l'entrée en vigueur du règlement budgétaire et financier du Syndicat mixte à compter du 1^{er} janvier 2024;
- approuver l'adoption du référentiel budgétaire et comptable M57 pour le budget du Syndicat mixte, en remplacement du référentiel M52, à compter du 1^{er} janvier 2024.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024 ADOPTION DU REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER DELIBERATION N° 2024-02

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à onze heures,

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

Etaient présents :

Le Comité syndical,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 3311-1 et suivants,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 106 III,

Vu le décret n°2023-624 du 18 juillet 2023 portant application du III de l'article 106 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015,

Vu le référentiel budgétaire et comptable M57,

Vu l'avis favorable du comptable public du 30 novembre 2023 sur la mise en œuvre du droit d'option du référentiel M 57,

Vu le rapport n° 2024-02 de Monsieur le Président du Syndicat mixte relatif à l'adoption du règlement budgétaire et financier et du référentiel budgétaire et comptable M57,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE:

ARTICLE 1 : Est adopté le règlement budgétaire et financier, joint en annexe à la présente délibération, dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2024.

Adoptée à :

Le Président Vincent Franchi Le Vice-Président Carl Segaud

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024 ADOPTION DU REFERENTIEL BUDGETAIRE ET COMPTABLE M57 DELIBERATION N° 2024-03

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à onze heures,

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

Etaient présents :

Le Comité syndical,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 3211-1, L. 3312-4 et L. 5217-10-8,

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'avis favorable du comptable public du 30 novembre 2023 sur la mise en œuvre du droit d'option du référentiel M 57,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable au Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

Vu le rapport n° 2024-02 et 03 de Monsieur le Président du Syndicat mixte relatif à l'adoption du règlement budgétaire et financier et du référentiel budgétaire et comptable M57,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE:

ARTICLE 1:

Est adopté le référentiel budgétaire et comptable M57 pour le budget du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry, en lieu et place du référentiel M52, à compter du 1^{er} janvier 2024.

Adoptée à :

Le Président Vincent Franchi Le Vice-Président Carl Segaud

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

REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER

INTRODUCTION

Le référentiel budgétaire et comptable M57 est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 pour l'ensemble des collectivités locales. En conséquence le Syndicat mixte de Châtenay-Malabry met œuvre cette instruction pour son budget principal, à la suite de l'avis favorable de Monsieur le Payeur Départemental, agent comptable du Syndicat mixte.

Cette nomenclature impose néanmoins l'approbation d'un règlement financier qui a pour objet de formaliser les règles budgétaires et comptables applicables, ainsi que les pratiques propres au Syndicat mixte.

Le règlement budgétaire financier (RBF) du Syndicat mixte formalise et précise les principales règles qui résultent du Code général des collectivités territoriales (CGCT) relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et des instructions budgétaires et comptables applicables aux communes et aux EPCI.

Les dispositions du présent règlement pourront évoluer en fonction des modifications législatives et réglementaires et des adaptations nécessaires des règles de gestion.

LE VOTE DU BUDGET

Le vote du budget s'opère :

- par nature ;
- par chapitres en investissement et en fonctionnement ;
- sans article spécialisé ;
- sans vote formel sur les chapitres « opérations d'équipement » en investissement.

Le budget est présenté par le Président du Syndicat mixte au comité syndical qui le vote.

LES MODALITES D'OUVERTURE DE CREDITS BUDGETAIRES AVANT VOTE

Le Syndicat mixte vote son budget au mois de mars, néanmoins afin de garantir la continuité de son action au cours des premiers mois de l'année, des modalités de gestion particulières sont mises en place. Le règlement budgétaire et financier va ainsi désormais intégrer ces modalités.

L'article L.1612-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permet à l'exécutif, jusqu'à l'adoption du budget primitif :

- de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente;
- de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget;
- sur autorisation de l'organe délibérant, d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

LA GESTION DE LA PLURIANNUALITE

Les Autorisations de programme (AP) constituent la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour l'exécution des investissements. Elles demeurent valables, sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. Elles peuvent être révisées.

Les Autorisations d'engagement (AE) constituent la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour l'exécution des dépenses de fonctionnement. Elles demeurent valables sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. Elles peuvent être révisées.

Les AE sont limitées quant à l'objet de la dépense : elles sont réservées aux dépenses résultant de conventions, de délibérations ou de décisions au titre desquelles l'entité s'engage au-delà d'un exercice budgétaire, dans le cadre de ses compétences, à verser une subvention, une participation ou une rémunération à un tiers à l'exclusion des frais de personnel.

A ce stade, le Syndicat n'a pas recours aux autorisations de programme et aux autorisations d'engagement. S'il devait y recourir, cette partie serait complétée notamment des modalités d'adoption des AP/AE/Crédits de paiement (CP) et des règles de gestion et AP/AE.



PAIERIE DÉPARTEMENTALE DES HAUTS DE SEINE

57 rue des Longues Raies – U ARENA 92000 NANTERRE



le 30 novembre 2023

affaire suivie par pierre-jerome.padovani@dgfip.finances.gouv.fr Le Payeur départemental

à Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry 61, rue Salvador Allende 92015 NANTERRE

OBJET: référentiel M 57 – avis du comptable public sur la mise en œuvre du droit d'option

Réf.: décret 2015-1899 du 30 décembre 2015

Monsieur le Président,

En application du décret 2015-1899, vous sollicitez mon avis sur l'adoption du référentiel M 57 par droit d'option pour le Syndicat mixte de Châtenay-Malabry à compter du 1^{er} janvier 2024.

En application de ces dispositions, j'ai l'honneur d'accuser réception de votre demande et de vous faire part de mon accord de principe.

Le changement de nomenclature ne peut intervenir qu'à compter du 1^{er} janvier suivant la date de la délibération par laquelle la collectivité applique son droit d'option pour le référentiel M 57

En application des dispositions de l'article 1^{er} du décret 2005-1899, le présent avis sera joint au projet de délibération.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments dévoués.

Pierre PADOVANI

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

DÉSIGNATION D'UN RÉFÉRENT DÉONTOLOGUE POUR LES ELUS DU SYNDICAT MIXTE

RAPPORT N° 2024-04

Mes chers collègues,

L'article 218 de la loi n° 2022-217 du 22 février 2022, dite « loi 3DS », a consacré l'institution d'un « référent déontologue », consultable par tout élu local et chargé d'apporter à ce dernier tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la Charte de l'élu local prévue à l'article L. 1111-1-1 du code général des collectivités locales (CGCT).

Le législateur avait alors prévu qu'un décret en Conseil d'Etat viendrait préciser les modalités et critères de désignation des référents déontologues des élus locaux.

Publié au Journal officiel du 7 décembre 2022, le décret n° 2022-1520, relatif au référent déontologue de l'élu local, entré en vigueur le 1er juin 2023, en précise les dispositions, celles-ci étant opposables au Syndicat mixte :

Le référent déontologue de l'élu local est désigné par l'organe délibérant de la collectivité territoriale :

Plusieurs collectivités, groupements de collectivités territoriales ou syndicats mixtes peuvent désigner un même référent par délibérations concordantes.

Les missions de référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences. Sont exclus, les élus (ou anciens élus) du Syndicat mixte et les personnes en situation de conflit d'intérêt avec le Syndicat mixte.

La personne choisie est tenue au secret professionnel (articles 226-13 à226-14 du code pénal) et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont elle a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Le décret laisse le choix aux collectivités d'établir ou non une indemnisation du référent déontologue :

Lorsque la délibération prévoit une telle indemnisation, son montant ne peut dépasser un plafond fixé par arrêté du ministre chargé des collectivités territoriales. Cet arrêté du 6 décembre 2022 dispose dans son article 2 que « lorsque les missions de référent déontologue sont assurées par une ou plusieurs personnes, le montant maximum de l'indemnité pouvant être versée par personne désignée est fixé à 80 euros par dossier ».

La délibération peut aussi prévoir le remboursement des frais de transport et d'hébergement dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

Cette délibération doit par ailleurs préciser :

- la durée de l'exercice de sa fonction, les modalités de sa saisine et de l'examen de celle-ci ;
- les conditions dans lesquelles les avis sont rendus ;
- les moyens matériels mis à sa disposition ;
- les éventuelles modalités de rémunération.

Il peut être procédé au renouvellement des fonctions du référent déontologue dans les mêmes conditions.

Dans ce cadre, compte-tenu de son expérience, de ses compétences et de ses gages d'indépendance et d'impartialité, il vous est proposé de désigner Madame Sonia Saïb, Directrice des affaires juridiques et des Assemblées du Département des Yvelines, en tant que référent déontologue des élus du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry, pour une durée de deux ans à compter du 1er janvier 2024.

Madame Sonia Saïb percevra une indemnisation d'un montant de 80 € par dossier. Le Syndicat mixte prend à sa charge le remboursement de ses frais de transports dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale;

Le référent déontologue du Syndicat mixte étant également celle des élus du Département des Hauts-de-Seine, la boîte mail confidentielle dédiée qui lui a été créée dans ce cadre (deontologue@hauts-de-seine.fr) pourra être utilisée. De même, le référent déontologue pourra disposer des équipements fournis par le Département (ordinateur, téléphone portable et badge d'accès à l'Hôtel du Département). Un espace de travail pourra lui être réservé au sein de l'Hôtel du Département pour les échanges avec les élus du Syndicat mixte.

Les élus du Syndicat mixte souhaitant saisir le référent déontologue pourront le faire par un courriel adressé sur sa boîte mail dédiée, accompagné de tout document ou toute information utile. A compter de l'envoi du mail de l'élu du Syndicat mixte, les avis sont rendus par le référent déontologue par écrit, dans un délai de 8 jours ouvrés, pouvant être allongé en fonction de la complexité de la question à étudier.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

DÉSIGNATION D'UN RÉFÉRENT DÉONTOLOGUE POUR LES ELUS DU SYNDICAT MIXTE

DELIBERATION N° 2024-04

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

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

Etaient présents :

Le Comité syndical,

Vu la loi n° 2022-217 du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, et notamment son article 218 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1111-1-1, L. 3211-1, L. 3211-2 et R. 1111-1-A et suivants ;

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

Vu le rapport de Monsieur le Président du Syndicat mixte n°2024-04;

Considérant la nécessité de désigner un référent déontologue des élus du Syndicat mixte, chargé d'apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la Charte de l'élu local ;

Considérant l'expérience, les compétences et les gages d'indépendance et d'impartialité de Madame Sonia Saïb, Directrice des affaires juridiques et des Assemblées du Département des Yvelines ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE:

ARTICLE 1: Est désignée, en qualité de référent déontologue des élus du Syndicat mixte, Madame Sonia Saïb, Directrice des affaires juridiques et des Assemblées du Département des Yvelines. La durée de l'exercice de ses fonctions est fixée à 2 ans à compter du 22 janvier 2024.

ARTICLE 2: Le référent déontologue des élus du Syndicat mixte perçoit une indemnisation d'un montant de 80 € par dossier. Le Syndicat mixte prend à sa charge le remboursement des frais de transports du référent déontologue dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

ARTICLE 3: Le référent déontologue du Syndicat mixte étant également celle des élus du Département des Hauts-de-Seine, la boîte mail confidentielle dédiée qui lui a été créée dans ce cadre (deontologue@hauts-de-seine.fr) pourra être utilisée. De même, le référent déontologue pourra disposer des équipements fournis par le Département (ordinateur, téléphone portable et badge d'accès à l'Hôtel du Département).

ARTICLE 4: Les élus du Syndicat mixte souhaitant saisir le référent déontologue pourront le faire par un courriel adressé sur sa boîte mail dédiée, accompagné de tout document ou utile. A compter de l'envoi du mail de l'élu du Syndicat mixte, les avis sont rendus par le référent déontologue par écrit, dans un délai de 8 jours ouvrés, ce délai pouvant être allongé en fonction de la complexité de la question à étudier.

ARTICLE	<u>5</u> :	Les	dépenses	correspondant	aux	indemnisations	du	référent	déontologue
seront impu	ıtées	s sur	les crédits	inscrits au budg	get d	u Syndicat mixte			_

Adoptée à :

Le Président

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

CESSION D'UNE EMPRISE FONCIERE A LA VILLE DE CHATENAY-MALABRY POUR LA CREATION ET L'EXPLOITATION D'UN RESEAU DE CHALEUR GEOTHERMIQUE

RAPPORT N° 2024-05

Mes chers collègues,

Le Syndicat mixte est propriétaire de la parcelle cadastrée n°S82, d'une superficie totale de 22 331 m², située entre la rue Jean-Baptiste Clément, le chemin de la Sablonnière, le chemin de la bordure des Bois et le cimetière. Cette parcelle, autrefois occupée par le centre sportif universitaire, faisait partie du site de la faculté de pharmacie qui est devenue la propriété du Syndicat mixte depuis l'acte du 23 juin 2023 signé avec l'Etat.

La Ville de Châtenay-Malabry a sollicité le Syndicat mixte pour l'acquisition d'une emprise de 2 500 m² faisant partie de cette parcelle, afin d'y réaliser les installations nécessaires à son futur réseau de géothermie, soit un puits de forage et des équipements techniques. Ce terrain est formalisé sur le plan de division en annexe du présent rapport (lots C et D).

Vu que le terrain ne sera accessible qu'en traversant la partie de la parcelle S n° 82 restant propriété du Syndicat Mixte, une servitude de passage temporaire sera concédée à titre gratuit.

Concernant le prix de cette cession, le Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Etat a estimé la valeur de ce terrain à 240 000 € (avis du 1er décembre 2023 en annexe du présent rapport). Il a donc été convenu que la Ville acquiert cette emprise au prix de 217 500 €, montant qui se place dans le cadre de la marge d'appréciation de 10 % prévue par les Domaines. Les frais afférents à cette cession seront à la charge de la Ville.

Par ailleurs, le régime juridique de divisions de ces terrains en vue de les bâtir va changer compte-tenu de la suppression prochaine de la ZAC Business Parc. Ces divisions seront désormais constitutives de lotissements. Pour la parcelle nécessaire à la géothermie, il est donc nécessaire de prévoir le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme de division en vue de bâtir.

Celle-ci se présentera sous la forme d'un permis d'aménager. En effet, selon l'article R 421-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis d'aménager, les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement d'équipements communs situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé. Le périmètre de ce permis d'aménager sera le même que celui de l'emprise cédée.

C'est le Syndicat mixte, propriétaire du terrain, qui déposera ce permis d'aménager auprès de la Ville.

Je vous propose donc, d'une part de bien vouloir m'autoriser à procéder à cette cession et d'autre part, de m'autoriser, dans ce cadre, à déposer un permis d'aménager.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

CESSION D'UNE EMPRISE FONCIERE A LA VILLE DE CHATENAY-MALABRY POUR LA CREATION ET L'EXPLOITATION D'UN RESEAU DE CHALEUR GEOTHERMIQUE

DELIBERATION N° 2024-05

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à onze heures,

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

Etaient présents :

Le Comité syndical,

VU les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article L.1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la parcelle cadastrée n° S 82, d'une superficie de 22 331 m², propriété du Syndicat mixte depuis l'acte du 6 juillet 2023 signé avec l'Etat,

VU le plan de division établi par le Cabinet de Géomètres-Expert Forest & Associés.

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine du 1er décembre 2023,

VU le rapport n°2024-05 de Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry,

CONSIDERANT que la Ville de Châtenay-Malabry a sollicité le Syndicat mixte pour l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée n° S 82, afin d'y réaliser les équipements nécessaires à l'exploitation du futur réseau de géothermie,

CONSIDÉRANT que le terrain concerné correspond à une emprise de forme rectangulaire, d'une superficie de 2 500 m², à détacher de la parcelle cadastrée S n° 82,

CONSIDÉRANT que ce terrain n'est accessible qu'en traversant la parcelle S 82 propriété Syndicat Mixte et que de ce fait, une servitude de passage temporaire sera établie,

CONSIDÉRANT que le prix de cession du terrain a été fixé à 217 500 € hors taxes et que la servitude de passage est concédée à titre gratuit,

CONSIDÉRANT qu'un permis d'aménager sera déposé par le Syndicat mixte, afin de pouvoir procéder à la division de la parcelle S 82,

Après en avoir délibéré,

DECIDE:

ARTICLE 1: D'approuver la cession à la Ville de Châtenay-Malabry, au prix de 217 500 € Hors Taxes, d'une partie de la parcelle cadastrée S 82, d'une surface

de 2 500 m².

ARTICLE 2 : D'approuver la création d'une servitude de passage temporaire permettant à la Ville d'accéder au bien acquis, conformément au plan de division annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 : D'autoriser Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry à signer au nom et pour le compte du Syndicat mixte tout acte lié à la cession de la parcelle à la constitution de la servitude.

ARTICLE 3 : D'autoriser Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry à déposer un permis d'aménager au nom et pour le compte du Syndicat mixte.

ARTICLE 4: La recette correspondante sera imputée sur les crédits du budget

d'investissement du Syndicat mixte.

Adoptée à :

Le Président

Vincent Franchi

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

CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA REALISATION D'UNE STATION DE GEOTHERMIE

ANNEXE DU RAPPORT 2023-05

Le contexte

La Ville de Châtenay-Malabry a sollicité le Syndicat mixte en mars 2023 pour l'acquisition d'un terrain localisé sur le site de l'ancien centre sportif universitaire, afin d'y réaliser sa station de géothermie.

En effet, le futur réseau de géothermie s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur Energie élaboré par le Syndicat Mixte de chauffage de Châtenay-Malabry, en collaboration avec l'ADEME. Il desservira le nouvel écoquartier LaVallée, ainsi que l'ensemble des projets urbains châtenaisiens à venir, notamment la Cité Jardin rénovée.

La propriété et l'occupation du site

Le Syndicat mixte est propriétaire de la parcelle cadastrée n°S82, d'une superficie totale de 22 331 m², située entre la rue Jean-Baptiste Clément, le chemin de la Sablonnière, le chemin de la bordure des Bois et le cimetière.

Cette parcelle, auparavant occupée par le centre sportif universitaire, faisait partie du site de l'Université Paris XII et est devenue la propriété du Syndicat mixte suite à l'acte du 6 décembre 2017 et de l'acte du 23 juin 2023 signés avec l'Etat.

Le terrain est à ce jour inoccupé et non bâti. Les bâtiments du centre sportif universitaire, à toute proximité, font l'objet de travaux de désamiantage et de démolition.



Servitude de passage :

Vu que l'emprise n'a pas d'accès sur voirie, une servitude de passage d'une largeur de 5 mètres sera incluse dans l'acte de cession (flèches violettes sur le plan ci-après)

Phase chantier:

L'emprise correspondant aux accès des véhicules fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire pour permettre aux conducteurs d'engins de manœuvrer sans risques vis-à-vis de la circulation.

Les accès, qui devront permettre l'intervention de véhicules d'un gabarit minimum de 30 tonnes, se feront principalement par une ou de deux entrées rue Jean-Baptiste Clément. La circulation est estimée à 4 camions par jours pour la phase travaux et à 7 pour les phases d'installation et de repli du chantier.

Par la suite, la voie d'accès sera utilisée pour les opérations de maintenance des puits.

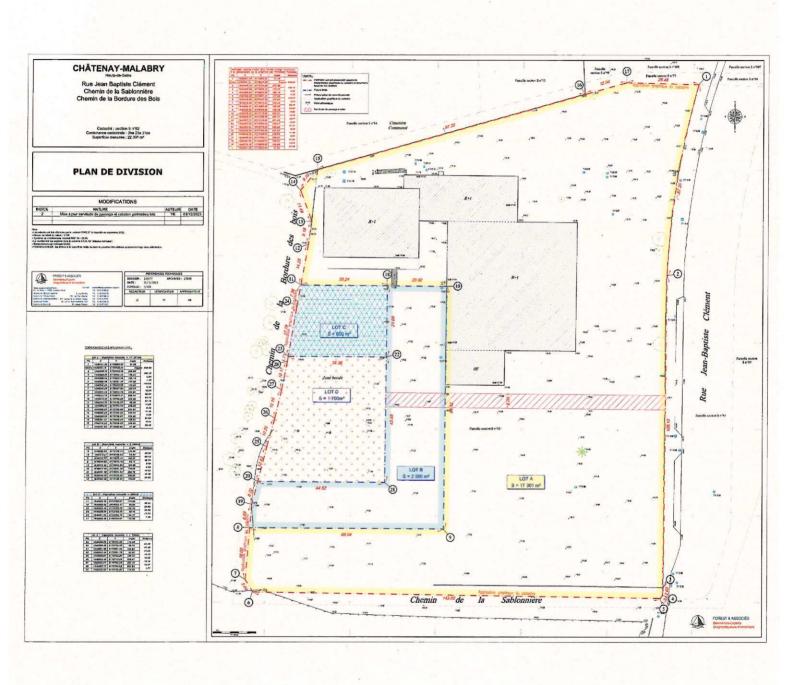


Phase exploitation:

<u>Il</u> n'y aura pas de personnel sur place en permanence, seuls quelques véhicules légers (voitures de service ou camion de type fourgonnette) y accéderont pour la maintenance. Des livraisons de produits liés à l'exploitation seront également très ponctuelles.

Principales étapes :

- désignation du concessionnaire de la Délégation de Service Public lors du conseil municipal du 21 décembre 2023,
- mise à disposition du terrain par la Ville au bénéfice du concessionnaire désigné à compter du 31 mars 2023,
- durée des travaux de 12 à 18 mois.





Liberté Égalité Fraternité



Direction départementale des Finances Publiques des Hautsde-Seine Le 1er décembre 2023

Pôle d'évaluation domaniale de 167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

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

Téléphone: 01.40.97.32.13

Réf DS: 14877686

Réf OSE: 2022-92019-85433

Commune 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

Nature du bien :

Emprise de terrain

Adresse du bien :

Avenue Jean Baptist Clément - Châtenay-Malabry

Valeur:

240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de

la valeur »)

1 - CONSULTAN	Т		
affaire suivie par : Direction du servic	tenay-m	alabry.fr	
2 - DATES			
de consultation :		6 n	ovembre 2023
le cas échéant, du	délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:		
le cas échéant, de	visite de l'immeuble :		
du dossier comple	et:	29	novembre 2023
3 - OPÉRATION	IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE		
3.1. Nature de l'op	pération		
Cession :			
Acquisition :	amiable ⊠ par voie de préemption □ par voie d'expropriation □		
Prise à bail :			
Autre opération :			
3.2. Nature de la s	saisine		
Réglementaire :			X
Facultative mais re l'instruction du 13	épondant aux conditions dérogatoires prévues en anne décembre 2016¹ :	xe 3 de	
Autre évaluation fa	acultative (décision du directeur, contexte local)		П

3.3. Projet et prix envisagé

La saisine entre dans le cadre d'une acquistion d'une unité foncière propriété du Syndicat Mixte de la commune, pour la réalisation de la station géothermique de la commune au titre d'une opération en collaboration avec l'ADEME.

A titre informatif, les parties se sont entendues sur une valorisation du bien à 217 500 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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 10, sur l'axe traversant de la commune.

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

L'emprise se situe sur l'ancien site de la faculté de pharmacie, en entrée sud de la commune, en limite de Verrière le Buisson. Desserte moyenne, majorité routière avec l'accès à proximité immédiate de l'autoroute A86 et l'implantation de tramway T10 à 500 m. Quartier en pleine reconversion, visant à recevoir prochainement un vaste projet de campus développant de nombreux espaces mutualisés et espaces verts.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Plessis-Robinson	S82	Rue Jean Baptist	22 331 m²	Terrain à bâtir
		TOTAL	22 331 m²	The state of the s

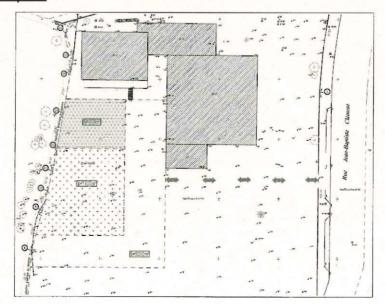
4.4. Descriptif

La saisine porte sur la valorisation d'une emprise foncière, au sein de la ZAC « Business Parc » à détacher de la parcelle S 82.

L'unité foncière, nue et libre, est implantée en fond de l'assiette foncière de la parcelle, lui conférant un caractère enclavée, nécessitant la mise en place d'une servitude pour la desserte de l'emprise une fois son détachement acté.

A titre informatif, l'emprise à vocation à recevoir la station goéthermique de la commune et pourrait ainsi développer une surface de plancher de 2 200 m² à destination de bureau ou d'activité, conformément aux prescriptions de la ZAC. Au cas d'espèce, la destination et affectation comme activité à usage de géothermie s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur Energie mis en place en collaboration avec l'ADEME.

Reportage photographique:



4.5. Surfaces du bâti

2 500 m² linéaires - 2 200 m² SDP

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEM Châtenay- Malabry

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation. Domaine public à déclasser.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



PLU approuvé par délibération le 7 mars 2017 par délibération du Conseil municipal. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial du 17 avril 2019.

Zone: UC

ZAC

Emprise affectée à l'activité et station géothermique au titre du Schémas directeur d'orientation energie.

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

Bien que la plus tangible, la méthode par comparaison de terrains n'a pu être appliquée en raison de l'absence de termes comparables et pertinents. En effet, bien que le secteur connaisse une dynamique immobilière certaine, les termes d'emprises foncières affectées à l'activité restent rares dans la commune, qui ne dispose pas d'un réel tissus industriels.

À défaut de comparaison, la méthode financière sera donc privilégiée via la réalisation d'un bilan à rebours qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération.

Au cas particulier, bien qu'en zone UC au titre du PLU, son implantation en ZAC et affectation comme station géothermique au titre du Schémas directeur de l'énergie, la valeur vénale sera déterminée au vu du projet, soit une emprise à destination d'activité. Par ailleurs, le poste des prix de vente sera déterminé par la méthode de la capitalisation des revenus attendus, visant à appliquer au revenu du futur immeuble un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Cette méthode amène ainsi à devoir réaliser plusieurs études comparatives : valeur locative et taux de capitalisation.

8 - COMPTE À REBOURS

8.1. Recette du CAR

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

Étude de valeurs locatives de locaux d'activité

L'étude de marché s'est basée sur des prises à bail et offres de locations récentes à proximité immédiate. Au regard de ces critères, il ressort une sélection de 3 termes pertinents.

Nature du bien									
N°	Date bail	Adresse	Cadastre	Surface/unité	Loyer HT/ an	Prix/m²/ an	Observation		
1	22 nov. 22	Chemin de la Croix Blanche	AE 134	6000 m²	1 534 140,00 €	125€	Locaux d'activité neuf avec locaux technique au profit de l'Andra (exprimés horsparking). Prise à bail (acte 2022P22829)		
2	1 déc. 20	20 avenue Galilée Le Plessis-Robinson	Y83	7382 m²	420 000,00 €	126€	Prise à bail d'un local d'activité type entrepôt Au sein du Parc Novéos du Plessis-Robinson		
3	30 nov. 23	Secteur Mail de la Plaine Clamart		1600 m²	224 100,00 €	140,1 €	Locaux d'activité neuf. Grand espace. OFFRE DE LOCATION.		
					MOYENNE	130,4 €			
					MÉDIANE	126,0 €			

Étude de taux de capitalisation

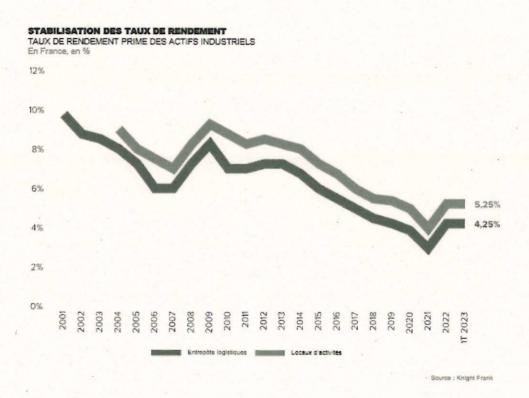
L'étude de marché recense les derniers taux de capitalisation ressortis sur les parcs tertiaires à proximité. Au regard de ces critères, il ressort une sélection de 3 termes pertinents.

N°	Adresse	Date	Surface Utile m²	Prix - Loyer annuel	Loyer annuel	Taux	Observation	Numéro acte
1	20 avenue Galile Le Plessis-Robinson	1 déc. 20	7382	7 500 000,00 €	420 000€	5,60 %	Prise à bail d'un local d'activité type entrepôt. Au sein du Parc Novéos du Plessis-Robinson.	9224P02 2021P01065
2	20 avenue Edouard Herriot Le Plessis-Robinson	30 juin 21	385	540 000,00 €	32 928€	6,10 %	Au sein de l'immeuble Copernic, local d'activité avec bureau et emplacement de stationnement. Bien loué au titre d'un bail de 9 ans.	2021P01071
3	16 avenue Galilée Le Plessis-Robinson	1 janv. 20	9727	13 300 000,00 €	351 646€	2,64 %	Cession d'un bâtiment tertiaire en état d'usage a proximité du Parc Novéos. Occupé en mutilipropriété par service téléphone (Free, Bourygue, Orange, SFR et TC service).Immeuble mixte avec locaux de bureau et pour grande partie entrepôt brut (+ de 50 % de la suface de l'immeuble) Baux ancien (entre 6 ans à 9 ans)	2020P01617
					MOYENNE	4,78 %		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Carte des taux de rendement locaux activité neufs IDF 2023 Sources: Knight Frank / BNP Paribas Immobilier

Logistique & Activité	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2021
Logistique	3,80	3,20	4,25	7
Locaux d'Activité	4,50	4,00	5,00	,



8.1.2. Analyse et arbitrage du service - Termes de référence et valeur retenue

Afin de réaliser le bilan promoteur, il convient de déterminer la valeur de l'unité foncière sur la base d'une valorisation des locaux projetés, en fonction de la méthode par capitalisation des revenus de locaux dans le secteur.

Valorisation de la valeur locative de locaux d'activité

L'étude de marché fait ressortir une certaine homogéneité dans les ratios, dont une prise à bail sur la commune portant sur des locaux neufs pour un valeur locative unitaire de 125 €/m² qui pourra ainsi être retenue comme base.

Choix du taux de capitalisation :

L'étude de marché fait ressortir des taux de capitalisation plutôt disparates allant de 2,67 % à 6,10 % pour un ratio moyen et médian de 4,37 % , qui se justifie notamment en raison de l'ancienneté de certains baux.

A titre de complément, l'analyse des taux de rendement moyens observés en 2023 fait ressortir une une tendance à 5 % - 5,25 % pour des locaux d'activité de 1er couronne.

Ces deux données bien que proches et s'attachant à la même notion de rentabilité, doivent cependant être différenciées dans la mesure où les taux ne sont pas calculés sur la même base. En effet, le taux de rendement, qui est fréquemment retenu par les investisseurs, est déterminé sur la

base d'une valeur d'achat « acte en main », intégrant l'ensemble des frais engagés par l'acquéreur. Alors que le taux de capitalisation s'exprime sur la base du prix hors charge, taxe ou autre commission. Dans la mesure où l'avis des Domaines détermine la valeur vénale HT, c'est ce second ratio qui doit être privilégié.

Ainsi, bien que pertinents et probants, les taux de rendement observés par les études Investisseuses, doivent être légèrement nuancés, car toujours légèrement inférieurs aux taux de capitalisation. À titre informatif, il est d'usage de considérer que le différentiel entre le taux de rendement et de capitalisation est de 6,9 % selon les recommandations AFREXIM.

Compte tenu de ces éléments et du contexte d'évaluation dans lequel ce taux doit être déterminé, à savoir du bien neuf, il sera choisi de retenir le ratio de 5,5 %.

En retenant ces deux données, cela permet de faire ressortir un prix de vente unitaire de locaux par capitalisation de 2 270 €/m² HT. Cette valeur est déterminée à partir de la formule suivante :

loyer annuel estimé (125 €/m² SU) / Taux de capitalisation retenu (5,5%) :

 $(125 \notin /m^2 X \ 2 \ 090 \ m^2 \ SU) / 5,5 \ \% = 4750000 \notin$, soit 2 270 m² SU

8.2. Dépenses du CAR

Pour mémoire, l'unité foncière sera déterminée sur la base du projet, à savoir un projet de nature d'activité (station géothermique) compte tenu de son affectation au titre du schéma directeur.

8.2.1 . Coûts

Il s'agit notamment des coûts de constructions, des coûts d'aménagement et des frais de démolition, il a été retenu les éléments suivants :

• 1300 €/m² HT pour la construction des locaux d'activité

Ces coûts ont été argumentés au regard des divers projets immobiliers ressortis ces deux dernières années sur des programmes similaires dans le secteur Île-de-France.

Le terrain étant nu et libre, aucun coût de démolition n'a été pratiqué.

8.2.2. Honoraires et autres frais

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

8.3. Analyse et arbitrage du service - valeur retenue

Le bilan promoteur (C.AR) permet de déterminer une charge foncière admissible d'un montant de 244 984 € €, arrondi à 240 000 €, soit une charge foncière estimée à 110 €/m²sdp environ.

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m² HT
Recettes	4 744 300	7	
Activités	4 744 300	2 090	2 270
Dépenses	3 930 000	SdP ou Nbre	Coût/m² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	0		
Démolition - Désamiantage	0	0	0
VRD	0	0	0
coût de construction (B)	2 860 000		
Activités	2 860 000	2 200	1 300
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers) (C	1070 000 €		
Marge et aléas	569 316 €		
Charge foncière admissible	244 984	98 €/ m² linéaire	111 €/ m² SDP

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 240 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 265 000 €.

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.

Cette estimation présente une approche de la valeur du foncier basée sur les informations communiquées par le consultant (soit un projet de construction de 2 200 m² SDP à destination d'une station géothermique (activité). Elle est susceptible d'être modifiée si les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 la Directrice des Finances publiques des Hauts-de-Seine et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice Pôle Évaluation Domanial

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

SUPPRESSION DE LA ZAC BUSINESS PARC RAPPORT N° 2024-06

Mes chers collègues,

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Business Parc a été créée par le Syndicat mixte en 2016 dans l'objectif d'établir un projet urbain sur la base duquel le Syndicat mixte pourrait acquérir les terrains de l'ancienne faculté de pharmacie.

Le périmètre de la ZAC (13 hectares au total) comprend les terrains de la faculté de pharmacie et les terrains de la rue de l'Egalité, ces deux unités foncières étant la propriété du Syndicat mixte.

Il était envisagé à l'époque, comme pour les autres secteurs (Appert-Justice, Europe et Allende) que le Syndicat mixte soit aménageur de l'opération Business Parc.

La ZAC a donc fait l'objet d'une procédure de création (définition du programme d'aménagement et des modalités de mise en œuvre) mais n'a jamais été réalisée.

A ce jour, compte-tenu du contexte juridique et économique, l'opération ne pourra être poursuivie dans le cadre de son montage initial. Il est désormais envisagé de céder les terrains à un opérateur immobilier pour qu'il réalise lui-même l'opération. La poursuite de la procédure de ZAC n'apparaît donc plus pertinente et il convient aujourd'hui de la supprimer.

L'article R 311-12 du code de l'urbanisme stipule que « la suppression d'une zone d'aménagement concertée est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L 311-1, pour la création de zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression ».

Aussi, c'est l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris - autorité aujourd'hui compétente en matière de ZAC – qui prononcera sa suppression, sur demande du Syndicat mixte.

La décision de sa suppression abrogera alors l'acte de création et rendra ses dispositions caduques. Les terrains situés dans le périmètre de l'ancienne ZAC seront de nouveau soumis au droit commun, notamment la fiscalité de l'urbanisme, les divisions foncières ou et les autorisations d'urbanisme.

Je vous propose donc d'approuver le rapport de présentation de suppression qui figure en annexe, et de m'autoriser à demander à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris - de prononcer la suppression de la ZAC Business Parc.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

Vincent Franchi

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

COMITE SYNDICAL DU 22 JANVIER 2024

SUPPRESSION DE LA ZAC BUSINESS PARC DELIBERATION N° 2024-06

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à onze heures,

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

Etaient présents :

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 délibération n° 2016- 23 du 14 novembre 2016 du Syndicat mixte approuvant le dossier de création de la ZAC Business Parc,

VU la délibération n°129 du 15 décembre 2016 de la Ville de Châtenay-Malabry portant création de la ZAC Business Parc.

VU l'article R* 311-12 du code de l'urbanisme,

VU le rapport n°2024-07 de Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry, et son annexe

CONSIDERANT que la ZAC Business Parc a fait l'objet d'une procédure de création en 2016, qu'elle n'a jamais été réalisée et que l'opération ne pourra être poursuivie dans le cadre de son montage initial,

CONSIDERANT qu'il est désormais envisagé de céder les terrains à un opérateur immobilier et que la poursuite de la procédure de ZAC n'apparaît plus pertinente,

Après en avoir délibéré,

DECIDE:

ARTICLE 1 : Est approuvée

ARTICLE 2 : Monsieur le Président du Syndicat mixte de Châtenay-Malabry est autorisé à signer, au nom et pour le compte du Syndicat mixte, la demande de

suppression de la ZAC Business Parc

ARTICLE 3:

Adoptée à :

Le Président

Le Vice - Président

Vincent Franchi

Carl Segaud

SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY-MALABRY

Département des Hauts-de-Seine

Ville de Châtenay-Malabry

ZAC BUSINESS PARC Châtenay-Malabry

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

En application des dispositions de l'article R311- 12 du code de l'urbanisme

ANNEXE DU RAPPORT 2023-06

1.2 LES DATES CLES

2009:

Annonce du départ de la faculté de Pharmacie vers le plateau de Saclay

2011:

Modification du périmètre du Syndicat mixte pour y inclure le site « pharmacie »

2012:

- Protocole foncier signé entre l'Etat et la Ville de Châtenay-Malabry en vue d'engager une réflexion destinée à examiner les scénarii envisageables
- Mandat d'études mandat d'études relatif à l'opération d'aménagement du site de la faculté de pharmacie confié par le Syndicat mixte de Châtenay-Malabry à la SEM 92

2013-2014:

Définition du projet urbain sous le pilotage de la SEM 92 avec l'architecte-urbaniste Seura (faisabilité spatiale, opérationnelle et financière)

2014-2015:

Concertation publique sur le projet d'aménagement du site

2016

- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC
- délibération du Syndicat mixte approuvant le dossier de création de la ZAC Business Parc (n° 2016- 23 du 14 novembre)
- Délibération de la Ville relative à la création de la ZAC Business Parc (n°129 du 15 décembre)

2017:

Acquisition du site par le Syndicat mixte sous condition résolutoire de désaffectation par anticipation du domaine public (acte du 6 novembre)

2022:

Départ des étudiants et chercheurs pour Saclay, déménagement des équipements et du mobilier de l'ensemble du site

2023:

Constatation de la non-réalisation de la condition résolutoire stipulée à l'acte d'acquisition du site de 2017 et caractère définitif de la vente (acte du 23 juin Etat-Syndicat mixte)

2. DESCRIPTION DU SITE DE LA FACULTE DE PHARMACIE

2.1 LOCALISATION ET DESSERTE

Le site, localisé au sud de la commune, en entrée de la ville et du département, est délimité :

- au Nord, par l'opération d'aménagement Allende (située avenue de la Division Leclerc) ;
- au Sud, par l'autoroute A86;
- à l'Est, par la rue des Turlurets ;
- à l'Ouest, par la forêt Domaniale de Verrières.

Il est desservi par l'échangeur de l'A86, la rue Jean-Baptiste Clément (RD63) et l'avenue de la Division Leclerc (RD 986). En termes de transport en commun, il est desservi par le tramway T10 qui comporte plusieurs arrêts sur l'avenue de la Division Leclerc.

D'un point de vue hydrologique, la première nappe aquifère devrait se trouver au sein des sables de Fontainebleau vers 15m de profondeur, et retenue sur l'argile verte. Le secteur s'inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, ainsi que dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Bièvre.

Flore et faune

En bordure de l'A86, une partie du site est concerné par un espace naturel sensible (ENS) « la liaison verte des Guillonnières », inscrit au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles en tant que corridor biologique entre la forêt de Verrières et le parc de Sceaux.

Cette « liaison » ne débouche cependant pas directement sur le parc des Vallons de la Bièvre, mais sur une zone pavillonnaire, celle-ci comprend néanmoins des jardins et présente donc une certaine perméabilité à la petite faune.

Les inventaires de la faune et de la flore effectués sur ce site déjà urbanisé, montrent l'absence d'espèces protégées remarquables bien que des espèces protégées d'oiseaux et de chiroptères aient été observées.

Paysage et patrimoine

Le secteur est situé dans un périmètre de protection de monuments historiques inscrits : le domaine de la Petite Roseraie et de l'église Saint- Germain l'Auxerrois.

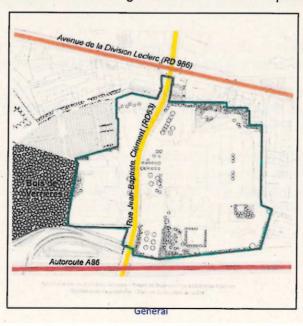
Il se trouve également à proximité de la Cité-jardin de la Butte Rouge, répertoriée à l'inventaire général du patrimoine culturel, mais qui ne bénéficie pas du régime de protection au titre des sites ou monuments historiques.

3. LA ZAC BUSINESS PARC

Le dossier de création de ZAC, approuvé le 14 novembre 2016 comprenait :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation :
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- une étude d'impact;
- le régime de financement des équipements.

Le périmètre de la ZAC (13 hectares au total) comprend les terrains de la faculté de pharmacie (cf ci-dessus), des terrains de la rue de l'Egalité et la rue Jean-Baptiste Clémént.



Cependant, les grandes orientations programmatiques définies en 2015 dans le cadre du projet urbain restent aujourd'hui les mêmes. L'opérateur immobilier qui – le moment voulu – fera l'acquisition du site – devra concevoir un campus tertiaire ouvert sur la ville qui s'organisera autour des principes suivants :

- Trame verte : elle permettra de relier les poumons verts de la ville (forêt de Verrières, Domaine de la Petite Roseraie) et des communes limitrophes (Parc des Alisiers à Antony) :
- Requalification des espaces publics et création de voies : la RD 63 sera réaménagée pour jouer son rôle d'entrée de ville en incluant des aménagements paysagers. Un maillage viaire permettant de dissocier les flux de transit de la RD 63 et la desserte du quartier ;
- Topographie repensée : les pentes étant aujourd'hui supérieures aux normes d'accessibilité actuelles, la topographie existante sera reprise de pour une meilleure fluidité des déplacements non motorisés.
- Site désenclavé : des liaisons douces relieront le site au reste de la ville, et des commerces et des services seront réalisés dans la continuité de ceux de l'avenue de la Division Leclerc.

4.2. PROCEDURE

Références légales

La possibilité de suppression d'une ZAC est prévue à l'article R*311-12 du code de l'urbanisme :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression (...) La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 ».

Etapes de la suppression

En 2016, le Syndicat Mixte, en application de ses statuts, avait compétence pour prendre l'initiative de la création de la ZAC, au sens du Code de l'Urbanisme. La Ville était à l'époque l'autorité compétente pour la créer.

Il est précisé qu'en 2017, cette ZAC n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain.

A ce jour, au vu de de l'article R*311-12 ci-dessus, les étapes de suppression de la ZAC sont les suivantes :

- Délibération du Syndicat Mixte proposant la suppression de la ZAC;
- Délibération de la Ville de Châtenay-Malabry portant avis sur la suppression de la ZAC;
- Délibération de l'Etablissement Public Vallée Sud Grand Paris pour prononçant sa suppression;
- Mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-15.