

RAPPORT N° 18-05-207

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MAI 2018

OBJET DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE LA PROPRIETE CADASTREE SECTION AC NUMERO 35, SITUEE A VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 55, RUE DE VERDUN ET CESSION AU PROFIT DU DIOCESE DE CRETEIL.

La commune de Villejuif est propriétaire du bien situé 55, rue de Verdun à Villejuif (Val-de-Marne), cadastré section AC numéro 35 (à provenir de la division de la parcelle AC numéro 34), d'une superficie pour 1.978 m².

Cette propriété abritait les anciennes serres municipales et une partie du service de la propreté dans un premier bâtiment. Le pavillon attenant abrite la Croix Rouge française et l'Association France Voile Loisirs.

Ce site doit faire l'objet d'une cession financière au profit du Diocèse de Créteil pour permettre la réalisation d'un lycée privé de 300 élèves.

Une étude et des échanges sont donc actuellement menés pour une relocaliser les utilisateurs du site. Ainsi, Monsieur le Maire a reçu la Croix Rouge française pour échanger sur leur relocalisation.

Par ailleurs, pour ce qui les concerne, les instances de consultation des personnels seront bien entendu sollicitées dans les formes réglementaires.

Le prix de cession au profit du Diocèse de Créteil est de 1.000.000 euros (UN MILLION D'EUROS), le preneur s'engageant à procéder à ses frais à la démolition des bâtis existants.

Néanmoins, cette propriété historiquement classée dans le domaine public, doit donc être déclassée du domaine public communal pour permettre la réalisation de cette opération.

En principe, le déclassement doit constater qu'un bien qui appartient à une personne publique n'est plus affecté à un service public. Selon ce principe, le déclassement n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public.

Toutefois, l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit une dérogation à ce principe, jusqu'alors réservé à l'État et à ses établissements publics, et étendu aux collectivités locales par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

"Par dérogation de l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel et affecté à un usage public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Cette durée ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement."

Les délais contraints du projet de construction de ce lycée nécessitent que le permis de construire puisse être instruit et délivré avant la libération effective des lieux par les services municipaux.

Il est donc opportun de procéder au déclassement du domaine public communal de cette parcelle par anticipation et permettre ainsi que le projet se réalise dans les délais souhaités.

Dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée aux présentes.

La présente procédure de déclassement anticipé va permettre de signer la promesse unilatérale de vente entre les parties et de procéder à la délivrance du permis de construire du futur lycée.

Quant à la désaffectation du bien, elle sera constatée par une nouvelle délibération du Conseil municipal dès lors qu'elle sera effective et permettra ainsi de signer l'acte définitif de vente.

Le Conseil municipal est donc appelé aujourd'hui :

- À prononcer le déclassement par anticipation du domaine public communal de la propriété cadastrée section AC numéro 35, (*à provenir de la division de la parcelle AC numéro 34*), située 55, rue de Verdun à Villejuif.
- À valider sa cession au profit du Diocèse de Créteil

Je demande au Conseil municipal de se prononcer favorablement sur ce dossier et de bien vouloir m'autoriser à signer l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

OBJET : DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE LA PROPRIÉTÉ CADASTRÉE SECTION AC NUMÉRO 35, SITUÉE A VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 55, RUE DE VERDUN.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 2141-2 et L. 3112-4,

VU le plan local d'urbanisme de la commune,

VU l'étude d'impact réalisée en application de l'article L.1141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

CONSIDÉRANT que la commune de Villejuif est propriétaire du bien situé 55, rue de Verdun à Villejuif (Val-de-Marne), cadastré section AC numéro 35, à *provenir de la division de la parcelle AC numéro 34*,

CONSIDÉRANT que cette propriété est actuellement occupée par des services municipaux de la collectivité et à ce titre affectée au domaine public communal,

CONSIDÉRANT que ce site doit faire l'objet d'une cession financière au profit du Diocèse de Créteil pour permettre la réalisation d'un lycée privé de 300 élèves pour l'année scolaire 2019-2020,

CONSIDÉRANT que les délais contraints du projet de construction de ce lycée nécessitent que le permis de construire puisse être instruit et délivré avant la libération effective des lieux par les services municipaux,

CONSIDÉRANT qu'il est donc opportun de procéder au déclassement du domaine public communal de cette parcelle par anticipation, en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, tel que modifié par l'ordonnance numéro 2017-562 du 19 avril 2017,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée aux présentes,

CONSIDÉRANT que la désaffectation sera constatée par une nouvelle délibération du Conseil municipal dès qu'elle sera effective,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

ARTICLE 1 : Prononce le déclassement par anticipation du domaine public communal de la propriété cadastrée section AC numéro 35 située à Villejuif (Val-de-Marne), 55, rue de Verdun.

ARTICLE 2 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

Franck LE BOHELLEC
Maire
Conseiller régional d'Ile-de-France

ETUDE D'IMPACT

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du code général des la propriété des personnes publiques, issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

CONTEXTE DE L'ETUDE

La commune de Villejuif est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 55, rue de Verdun à Villejuif, cadastré section AC numéro 35, (*à provenir de la division de la parcelle AC numéro 34*).

Cette parcelle accueille aujourd'hui les serres municipales et une partie du service de la propriété, ainsi que les agents affectés et les bâtiments dédiés.

La commune de Villejuif envisage la cession de cette emprise foncière au Diocèse de Créteil pour permettre la réalisation d'un lycée privé de 300 élèves.

Ce projet permettra de répondre à une demande croissante d'enseignement du second cycle.

Il apparait que la parcelle cadastrée AC numéro 35 continue à relever du domaine public communal dans la mesure où elle accueille des équipements municipaux en activité et les personnels affectés.

DESAFFECTATION DE LA PARCELLE AC NUMERO 35

Le Diocèse de Créteil prévoit d'accueillir les lycéens pour l'année scolaire 2019-2020.

Le dépôt et l'instruction du permis de construire doivent donc intervenir très en amont pour permettre de purger les différents recours avant le début des travaux. Les délais de réalisation de cette opération sont donc très contraints.

Aujourd'hui, la propriété à céder, affectée au service public, est de fait classée dans le domaine public et doit donc être déclassée du domaine public communal pour permettre la réalisation de cette opération.

Une étude a été engagée pour une relocalisation des agents et des activités dans de nouveaux bâtiments.

Les délais contraints du projet de construction de ce lycée nécessitent que le permis de construire puisse être instruit et délivré avant la libération effective des lieux par les services municipaux.

Aussi pour ne pas retarder le projet de lycée, il est opportun d'utiliser la procédure de déclassement par anticipation.

IMPACT POUR LA COMMUNE DE VILLEJUIF

Il résulte des dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques :

- Que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct au public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

- Qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai d'organiser les conséquences de cette résolution.
- Que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L.2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle, tenant compte de l'aléa, à une déclaration motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient le bien cédé.

En l'espèce, il est prévu de délibérer sur la cession de cette emprise foncière au profit de Diocèse de Créteil lors de la séance du Conseil municipal du 15 mai 2018 et de procéder à la signature d'une promesse unilatérale de vente.

La non-réalisation de cette désaffectation dans le délai ouvert par l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques entrainera la caducité de la promesse de vente et l'abandon du projet immobilier développé par le Diocèse de Créteil dans sa configuration actuelle.

La commune de Villejuif sera, dans cette hypothèse, redevable d'aucune forme de pénalités.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de la parcelle située 55, rue de Verdun, cadastrée section AC numéro 35, ne présente aucun risque juridique ou financier particulier pour la Commune de Villejuif.

En revanche, ce déclassement anticipé permettra au Diocèse de Créteil d'obtenir la délivrance du permis de construire du futur lycée. Il permettra en outre la signature d'une promesse de vente unilatérale.

OBJET : CESSION AU PROFIT DU DIOCESE DE CRETEIL DE LA PROPRIETE CADASTREE SECTION AC NUMERO 35, SITUEE A VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 55, RUE DE VERDUN.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

VU l'estimation de France Domaine,

VU la délibération n° /2018 du Conseil municipal du 29 mai 2018, prononçant e le déclassement par anticipation du domaine public communal de la propriété cadastrée section AC numéro 35 située 55, rue de Verdun à Villejuif (Val-de-Marne),

Considérant que la Commune de Villejuif est propriétaire du bien situé 55, rue de Verdun à Villejuif (Val-de-Marne), cadastré section AC numéro 35,

Considérant que ce site doit faire l'objet d'une cession financière au profit du Diocèse de Créteil pour permettre la réalisation d'un lycée privé de 300 élèves dont l'ouverture est programmée pour la rentrée scolaire de septembre 2019,

Considérant l'accord conclu entre les parties, validé par France Domaine,

Considérant qu'il convient que le Conseil municipal valide cette cession,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

ARTICLE 1 : Décide la cession au profit du Diocèse de Créteil de la propriété située 55, rue de Verdun à Villejuif (Val-de-Marne), cadastrée section AC numéro 35, au prix de 1.000.000 euros (UN MILLION D'EUROS).

ARTICLE 2 : Cette recette est inscrite au budget de l'année 2018 - chapitre 024.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment la promesse de vente à intervenir.

ARTICLE 5 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- ♦ Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- ♦ Au Diocèse de Créteil.
- ♦ Madame la Comptable publique.

Franck LE BOHELLEC
Maire
Conseiller régional d'Ile-de-France

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse : 1, place du Général Billotte - 94040 CRETEIL Cedex

Téléphone : 01 43 99 38 00

Fax : 01 43 99 37 81

Le 24/04/2018

Le Directeur Départemental des Finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI

Téléphone : 01.43.99.36.77

Courriel : franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-042V0375

à

Mairie de Villejuif

Hôtel de Ville – Esplanade Pierre-Yves-Cosnier

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Service des Affaires Foncières

94 807 VILLEJUIF Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : 55 RUE DE VERDUN – VILLEJUIF

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Commune de Villejuif

Mme Agnès BARRIERE
(A-BARRIERE@villejuif.fr)

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 22/03/2018

: 27/03/2018

:

:

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'approbation des conditions financières de cession d'un terrain, dont les constructions sont vouées à la démolition, situé 55 rue de Verdun à Villejuif

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Descriptif du bien évalué : Section AC n° 35 pour une contenance totale de 1 978 m²

Parcelle de terrain, propriété de la commune de Villejuif, d'une superficie de 1 978 m² (à provenir de la division d'une parcelle plus grande), abritant diverses constructions (pavillon et bâtiment administratif) destinées à la démolition.

La commune de Villejuif envisage de céder le site au Diocèse de Créteil pour permettre la réalisation d'un lycée privé de 300 élèves. Cette cession se ferait au prix de 1 000 000 euros, le preneur s'engageant à procéder, à ses frais, à la démolition des bâtis existants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Villejuif
- Situation d'occupation : Libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE du PLU approuvé le 16/12/2015.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE : PAR COMPARAISON

La commune de Villejuif envisage de céder le bien et souhaite préalablement obtenir l'avis des Domaines sur les conditions financières de la transaction :

Après enquête et sous réserve des informations fournies, il résulte que le montant envisagé de la transaction, à savoir 1 000 000 euros, n'appelle pas d'observation particulière.

8- DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Patrick FUSARI

Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

OBJET DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE LA PROPRIÉTÉ CADASTRÉE SECTION AC NUMÉRO 35, SITUÉE À VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 55, RUE DE VERDUN ET CESSION AU PROFIT DU DIOCÈSE DE CRÉTEIL.

Département :
VAL DE MARNE

Commune :
VILLEJUIF

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/3000

Date d'édition : 26/03/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
des impôts foncier suivant :

CRÉTEIL

Service du Cadastre Centre des Financ
94037

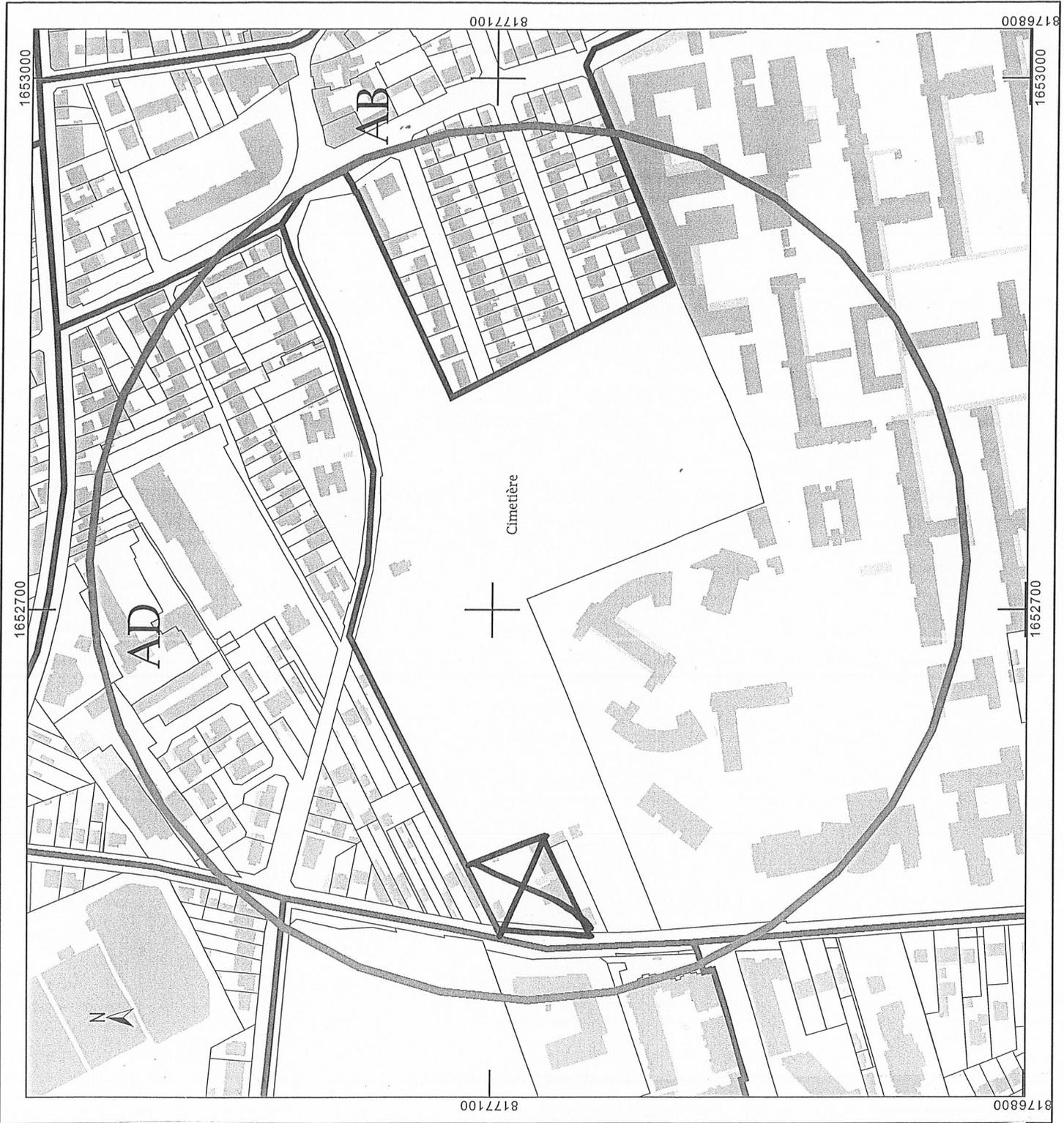
94037 CRÉTEIL Cedex

tél. 01 41 94 35 63 - fax 01 43 99 37 91
cdif.creteil@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr

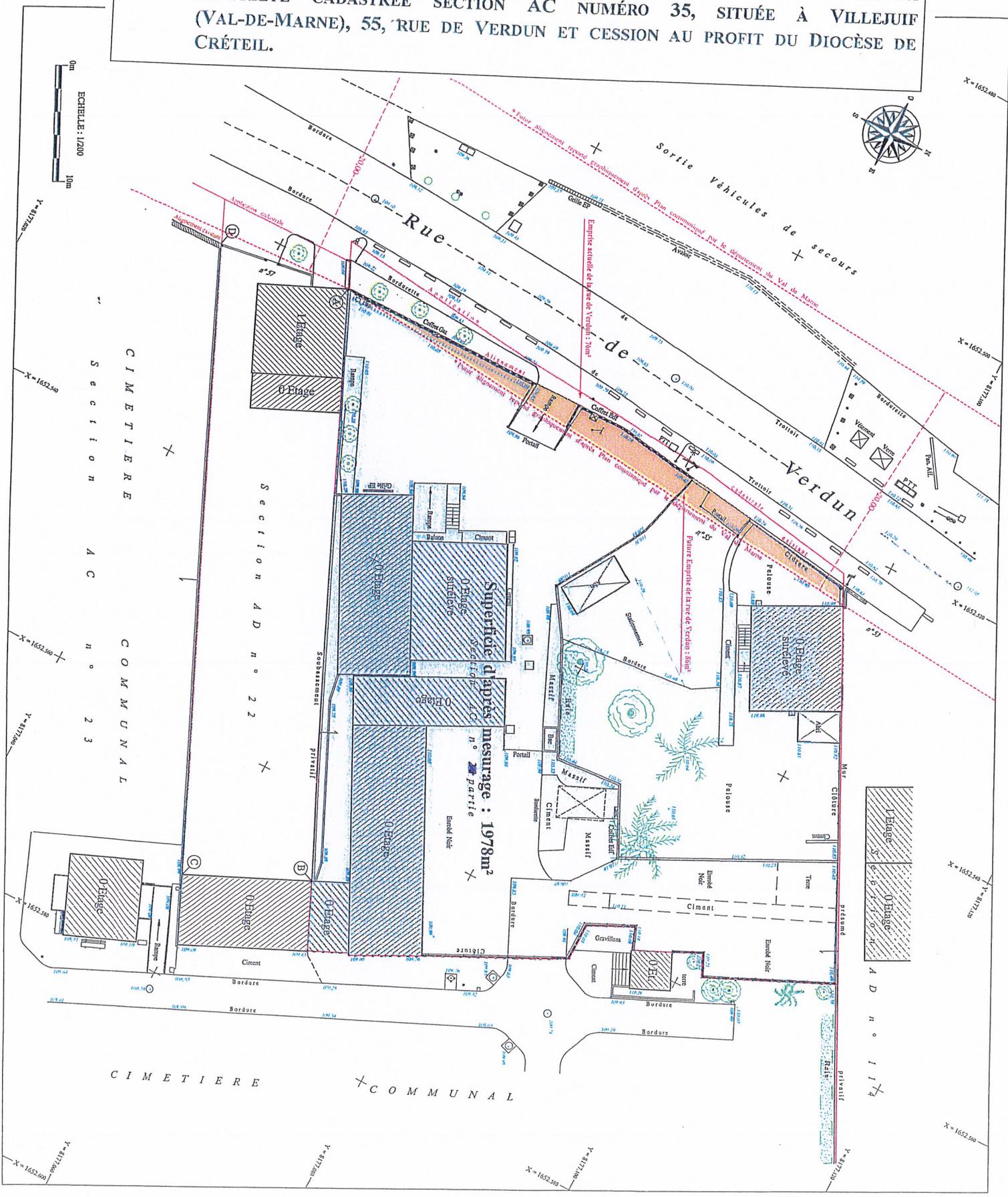
©2017 Ministère de l'Action et des Co



OBJET DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE LA PROPRIÉTÉ CADASTRÉE SECTION AC NUMÉRO 35, SITUÉE À VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 55, RUE DE VERDUN ET CESSIION AU PROFIT DU DIOCÈSE DE CRÉTEIL.



0m
ECHELLE: 1/200
10m



CIMETIERE
Section AC
COMMUNAL

Section AD n° 22

CIMETIERE
COMMUNAL

Sortie véhicules de secours

Superficie d'après mesurage : 1978m²
Section AC n° 23 partie

Rue de Verdun

Section AD n° 11 1/2