

RAPPORT N° 18-05-201

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MAI 2018

OBJET : ACQUISITION AUPRES DU SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU VAL-DE-MARNE (SAF 94) AU PRIX DES COMPTES CONVENTIONNELS DE DEUX PROPRIETES SITUEES A VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 123 ET 123^{BIS} A 125, AVENUE DU COLONEL FABIEN (OPERATIONS 500 - 517)

Lors de concertations avec la population des quartiers sud de la commune, était apparue une forte demande d'offres de services publics suffisamment importants pour rayonner sur tout un quartier.

C'est pourquoi en 2013, la Commune a saisi l'opportunité d'acquérir à l'amiable deux propriétés mitoyennes proposées à la vente, situées à Villejuif, 123 et 123^{bis} à 125, avenue du Colonel Fabien, cadastrées section BF numéros 74, 75 et 179.

Opération 500 :

Une première propriété, située au n°123, est constituée d'un terrain de 1.093 m² sur lequel est édifié un pavillon construit en 1956, élevé sur sous-sol total, d'un simple rez-de-chaussée, toit terrasse au-dessus, d'une surface de 90 m².

Ce bien est aujourd'hui occupé par les Associations "La Ressourcerie" et "Potagers sans frontières".

Opération 517 :

Une seconde propriété est formée de deux parcelles de terrain mitoyennes

Sur un premier terrain de 706 m², situé au n° 123^{bis}, est édifié un pavillon de 1950, élevé sur sous-sol total, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel d'une surface habitable d'environ 125 m² habitables.

Sur un second terrain de 696 m² mitoyen au précédent et situé au n° 125, est édifié un pavillon de 1956, élevé sur sous-sol total, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, divisé en deux logements de 18 m² et un logement de 28 m².

Ces biens sont occupés aux termes de conventions mise à disposition précaires qui ont été consenties par le SAF 94 et devront être dénoncées par la Ville.

Le Conseil municipal a, lors de ses séances des 11 avril et 23 mai 2013 (*délibérations numéros 56-2013 et 81-2013*), saisi le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne afin qu'il procède à l'acquisition amiable de ces propriétés et en assure le portage foncier pour une durée maximum de 5 ans, les acquisitions étant réalisées hors périmètres d'études.

Ces acquisitions ont été réalisées aux prix de 801.000 euros pour la 1^{ère} propriété et 1.030.000 euros pour la 2^{ème} propriété, la ville a participé à hauteur de 10 % pour chacun des biens, soit 80.100 euros et 103.0000 euros.

Le portage foncier de ces propriétés s'éteindra le 28 mai 2018, et il convient que la Ville, conformément aux termes des conventions de portage signées entre les parties, rachète ces biens avant cette date, aux prix des comptes conventionnels.

Opération 500 : 807.715,36 euros.

Opération 517 : 1.036.516,61 euros

Soit un montant total de 1.844.234,97 euros, qui a été inscrit au budget 2018.

À noter que ces montants de rachat incluent les 10 % déjà versés par la Ville lors des acquisitions.

France Domaine a rendu des estimations de la valeur vénale des propriétés inférieures aux montants des comptes conventionnels, calculées par rapport aux prix du marché et du zonage du PLU. Néanmoins la Collectivité est liée par la signature des conventions de portage et doit racheter les biens aux prix des comptes conventionnels.

Après rachat, la Ville conservera la propriété de ces biens, car elle souhaite développer sur le site un espace des solidarités dédiées à la population en maintenant les activités des associations déjà présentes mais en permettant l'accueil d'autres associations, et notamment la Croix Rouge Française actuellement implantée rue de Verdun dans des locaux trop exigus.

Le Conseil municipal est donc appelé à valider ce rachat.

Je demande au Conseil municipal de bien vouloir valider ces opérations et à m'autoriser à signer tous les actes nécessaires à leur réalisation.

OBJET : ACQUISITION AUPRES DU SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU VAL-DE-MARNE (SAF 94) AU PRIX DES COMPTES CONVENTIONNELS DE DEUX PROPRIETES SITUEES A VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 123 ET 123^{BIS} A 125, AVENUE DU COLONEL FABIEN (OPERATIONS 500 - 517)

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

VU les estimations de France Domaine,

VU le code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles L.111-9 et L.111-10 qui fixent les dispositions selon lesquelles un projet d'aménagement peut être pris en considération,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} juin 1995 décidant l'adhésion de la Commune de Villejuif au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (S.A.F.94) et approuvant ses statuts,

VU l'arrêté préfectoral n° 96.1380 en date du 31 octobre 1996 portant création du Syndicat Mixte d'Action Foncière et validant ses statuts,

VU le règlement intérieur du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne,

VU la délibération n° 56/2013 du Conseil municipal du 11 avril 2013, décidant la saisine du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (S.A.F. 94) pour l'acquisition amiable de la propriété située 123, avenue du Colonel Fabien, cadastrée section BC numéro 179, au prix de 801.000 euros,

VU la délibération n° 81/2013 du Conseil municipal du 23 mai 2013, décidant la saisine du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (S.A.F. 94) pour l'acquisition amiable de la propriété située 123^{bis} et 125, avenue du Colonel Fabien, cadastrée section BC numéros 74 et 75, au prix de 1.030.000 euros,

VU les conventions de portage signées les 10 juin et 19 juillet 2013, entre la Commune et le S.A.F. 94, pour les opérations 500 et 517,

Considérant que le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne a acquis en 2013 les propriétés situées à Villejuif, 123, 123^{bis} et 125, avenue du Colonel Fabien, cadastrées section BC numéros 74,75 et 179,

Considérant que le portage foncier de ces propriétés consenti pour une durée de 5 ans s'éteindra le 28 mai 2018,

Considérant que la Ville, conformément aux termes des conventions de portage, doit racheter ces biens au prix des comptes conventionnels,

Considérant qu'il convient que le Conseil municipal valide ces acquisitions.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

ARTICLE 1 : Valide l'acquisition auprès du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) des propriétés situées à Villejuif (Val-de-Marne), 123, 123^{bis} et 125, avenue du Colonel Fabien, cadastrées section BC numéros 74,75 et 179, au prix des comptes

conventionnels.

ARTICLE 2 : Dit que le compte conventionnel global s'élève à 1.844.234,97 euros réparti comme suit :

Opération 500 : 123, avenue du Colonel Fabien = 807.715,36 euros

Opération 517 : 123^{bis} et 125, avenue du Colonel Fabien = 1.036.519,61 euros.

ARTICLE 3 : Dit que cette dépense est inscrite au budget de l'année 2018 - chapitre 204.

ARTICLE 4 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

- ♦ Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- ♦ Madame la Présidente du SAF 94.

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI
Téléphone : 01.43.99.36.77
Courriel : franz.lissossi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-042V0231

Le 21/03/2018

Le Directeur Départemental des Finances publiques

à

Mairie de Villejuif
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier
94 807 VILLEJUIF Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PAVILLON

ADRESSE DU BIEN : 123 AVENUE DU COLONEL FABIEN – VILLEJUIF

VALEUR VÉNALE : 500 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Villejuif

AFFAIRE SUIVIE PAR :

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

2 – Date de consultation

: 20/02/2018

Date de réception

: 23/02/2018

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

:

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

Avis domanial sur les conditions financières d'acquisition conventionnelle d'un pavillon situé 123 avenue du Colonel Fabien à Villejuif

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Descriptif du bien évalué : Sections BC n° 179 pour une contenance totale de 1 093 m²

Sur une parcelle de 1 093 m², cadastrée section BC 179, un pavillon datant de 1956, élevé sur sous-sol, d'un simple rez-de-chaussée, toit terrasse au-dessus, représentant une surface habitable de 100 m².
Le bien a été acquis par le SAF 94 dans le cadre d'une convention de portage foncier signé avec la commune de Villejuif.

La convention de portage foncier arrivant à échéance, la commune de Villejuif souhaite acquérir le bien au prix conventionnel, à savoir 807 715,36 euros.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : SAF 94
- Situation d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE : PAR COMPARAISON

La commune de Villejuif envisage d'acquérir 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 807 715,36 €, n'est pas conforme à la valeur de marché.

La valeur vénale du bien peut être estimée à 500 000 €, en valeur libre d'occupation.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

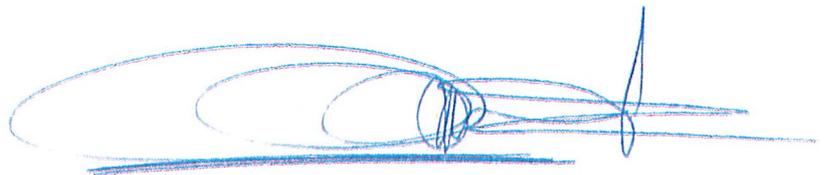
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,



Franz LISSOSI

Inspecteur des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE

Pôle Gestion publique

Service : Division France Domaine

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

Téléphone : 01 43 99 38 00

Fax : 01 43 99 37 81

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI

Téléphone : 01.43.99.36.77

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

Réf. : 2018-042V0230

Le 21/03/2018

Le Directeur Départemental des Finances publiques

à

Mairie de Villejuif

Esplanade-Pierre-Yves-Cosnier

94 807 VILLEJUIF Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PAVILLONS

ADRESSE DU BIEN : 123 À 125 AVENUE DU COLONEL FABIEN – VILLEJUIF

VALEUR VÉNALE : 835 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Villejuif

AFFAIRE SUIVIE PAR :

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

2 – Date de consultation

: 20/02/2018

Date de réception

: 23/02/2018

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

:

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

Avis domanial sur les conditions financières d'acquisition conventionnelle de deux pavillons situés 123 à 125 avenue du Colonel Fabien à Villejuif

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Descriptif du bien évalué : Sections BC n° 74 et 75 pour une contenance totale de 1 402 m²

Sur les parcelles BC 74 et 75, d'une contenance totale de 1 402 m², situées 123 à 125 avenue du Colonel Fabien, sont érigés 2 pavillons d'une superficie respective de 65 et 109 soit un total de 174 m².

Dans le cadre d'une convention de portage foncier conclu avec le SAF 94 dont le terme approche, la commune de Villejuif envisage d'acquérir le bien au prix de 1 036 519,61 €.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : SAF 94
- Situation d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE : PAR COMPARAISON

La commune de Villejuif envisage d'acquérir 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 1 036 519,61 €, n'est pas conforme à la valeur de marché.

La valeur vénale du bien peut être estimée à 835 000 €, en valeur libre d'occupation.

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,



Franz LISSOSI

Inspecteur des Finances Publiques

SAF 94

COMPTE DE CESSION
VILLEJUIF - DIFFUS 123 AVENUE DU COLONEL FABIEN
Operation 500 code 800241

Cadastre : BC n° 179 Superficie : 1093 m²
 Décision d'acquisition en date du : 15/05/2013
 Date convention du portage : 10/06/2013
 Extinction le : 28/05/2018

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	801 000,00	Participation de la commune	80 100,00
Frais d'actes	9 542,05	Affectation fonds propres SAF	149 717,05
Indemnités d'eviction	0,00	Montant de l'emprunt	580 725,00
TOTAL	810 542,05	TOTAL	810 542,05
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	810 542,05	Subvention communale	80 100,00
		Valeur conventionnelle des biens	730 442,05
		Actualisation du prix de cession 1,5%/an	783 399,10
		Rémunération du SAF	24 316,26
		total	807 715,36
		pénalités	
		. Bonifications emprunt Département	
		. Pénalité conventionnelle	
		. Pénalité bancaire remboursement anticipé	
		Autres postes à charge de la ville	
		. dette sur bonification emprunt	
		. dette sur fiscalité	
		Total à régler au SAF	807 715,36

SAF 94

COMPTE DE CESSION
VILLEJUIF - DIFFUS 123Bis -125 AV DU COLONEL FABIEN
Operation 517 code 800251

Cadastre : BC n° 74 et 75 Superficie : 1402 m²
 Décision d'acquisition en date du : 03/07/2013
 Date convention du portage : 18/07/2013
 Extinction le : 28/05/2018

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	1 030 000,00	Participation de la commune	103 000,00
Frais d'actes	12 481,47	Affectation fonds propres SAF	192 731,47
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	746 750,00
TOTAL	1 042 481,47	TOTAL	1 042 481,47
2 - DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITÉ FONCIÈRE			
Acquisition totale	1 042 481,47	Subvention communale	103 000,00
		Valeur conventionnelle des biens	939 481,47
		Actualisation du prix de cession 1,5%/an	1 005 245,17
		Rémunération du SAF	31 274,44
		total	1 036 519,61
		pénalités	
		. Bonifications emprunt Département	
		. Pénalité conventionnelle	
		. Pénalité bancaire remboursement anticipé	
		Autres postes à charge de la ville	
		. dette sur bonification emprunt	
		. dette sur fiscalité	
		Total à régler au SAF	1 036 519,61

Département :
VAL DE MARNE

Commune :
VILLEJUIF

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/02/2018

(fuseau)

Coo
©2C
Cor

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CRETEIL
Service du Cadastre Centre des Finances Publiques 94037
94037 CRETEIL Cedex
tél. 01 41 94 35 63 -fax 01 43 99 37 91
cdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

OBJET : VALIDE L'ACQUISITION AUPRÈS DU SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIÈRE DU VAL-DE-MARNE (SAF 94) AU PRIX DES COMPTES CONVENTIONNELS DE DEUX PROPRIÉTÉS SITUÉES À VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE), 123 ET 123^{BIS} À 125, AVENUE DU COLONEL FABIEN (OPÉRATIONS 500 - 517)

