

RAPPORT N° 16-04-205
AU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2016

OBJET: **1/ APPROUVE LE PROJET DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL D'UNE PARTIE DE LA RUE CONDORCET ET DECIDE LE LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE.**

2/ VALIDE LE PRINCIPE DE LA CESSION AU PROFIT DE LA SOCIETE NEXITY D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DE 384 M² A PROVENIR DU DOMAINE PUBLIC DECLASSE RUE CONDORCET SOUS RESERVES DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET APRES ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE.

Les mutations prochaines de plusieurs parcelles situées entre le boulevard Maxime Gorki, l'avenue Paul-Vaillant Couturier et les rues Condorcet et Jean-Baptiste Clément sont accompagnées d'une réflexion menée par la ville de Villejuif sur la desserte des futures constructions et sur le devenir des espaces publics.

D'un côté, l'ancien garage automobile Ford et de l'autre, plusieurs pavillons devront muter en immeubles collectifs d'habitation. Deux promoteurs, KAUFMAN & BROAD et NEXITY, vont réaliser ces deux opérations et auront un espace commun de desserte, la partie de la rue Condorcet située entre le boulevard Maxime Gorki et la rue Jean-Baptiste Clément.

À l'ouest de la RD7, boulevard Maxime Gorki et à proximité de la station de métro "Paul-Vaillant Couturier" se situe une petite portion de la rue Condorcet, ancien chemin vicinal devenu voirie urbaine. Le segment de cette rue est situé à l'arrière du garage Ford qui présente une façade industrielle aveugle très peu qualitative.

Lors de la réalisation de la déviation de la RD7 en 1933, cette portion de voie s'est trouvée isolée, sans réelle fonctionnalité autre que desservir l'entrée du garage et les quelques parcelles devant faire l'objet du projet immobilier de KAUFMAN & BROAD.

La Commune souhaite requalifier cette voirie en espace vert privatif avec éventuellement un passage piéton ouvert en journée. Le nouvel aménagement offrira un environnement plus calme et paysager aux futurs habitants notamment aux logements situés en rez-de-chaussée et étages bas des deux opérations.

La future opération réalisée par KAUFMAN & BROAD, à l'angle des rues Condorcet et Jean-Baptiste Clément, comprend 108 logements collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée côté Jean-Baptiste Clément. La partie du bâtiment ouvrant sur la rue Condorcet, sera en retrait de 2,5 mètres depuis l'alignement actuel permettant d'offrir un espace de respiration plus important avec un traitement de jardins privatifs en rez-de-chaussée en relation avec le futur espace vert privatif des deux opérations.

Le futur projet de NEXITY, réalisé sur le site de l'ancien garage Ford comprendra les logements adaptés pour personnes âgées, des logements sociaux familiaux et une surface commerciale pour de l'activité ou du service. La partie arrière du bâtiment pourra bénéficier d'un environnement serein et paysager sur l'espace vert ainsi privatisé.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération, NEXITY souhaite acquérir une partie du sol d'assiette de la rue Condorcet (384 m²) située entre la rue Jean-Baptiste Clément et le boulevard Maxime Gorki. Un accord a été conclu sur la base de 1.000 euros le m² de terrain cédé, validé par France Domaine.

Il convient pour cela d'engager une procédure de déclassement du domaine public communal qui se déroulera comme suit :

- Validation du projet de déclassement du domaine public communal par le Conseil municipal.
- Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique et désignant le commissaire enquêteur.
- Enquête publique d'une durée de quinze jours avec deux permanences du Commissaire enquêteur.
- Conclusions du Commissaire enquêteur rendues sous un mois après la clôture de l'enquête.
- Si validation du principe par le Commissaire enquêteur, saisine du géomètre pour établissement du plan parcellaire et valider la création des nouvelles parcelles.
- Fermeture et condamnation de l'usage public de la voirie concernée par la pose d'un bardage avec conjointement une information aux riverains et une information dans le journal de la Ville.
- Délibération du Conseil municipal constatant la désaffectation et le déclassement de la partie de voirie concernée par le projet.

Il convient par ailleurs de valider le principe de la cession au profit de la Société NEXITY d'une parcelle de terrain de 384 m² à provenir du domaine public déclassé rue Condorcet sous réserves de l'avis favorable du commissaire enquêteur et après enquête publique préalable.

Le Conseil municipal sera appelé ultérieurement à délibérer sur la cession définitive de ce terrain après déclassement et France Domaine sollicité sur cette opération.

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: 1/ APPROUVE LE PROJET DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL D'UNE PARTIE DE LA RUE CONDORCET ET DECIDE LE LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

2/ VALIDE LE PRINCIPE DE LA CESSION AU PROFIT DE LA SOCIETE NEXITY D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DE 384 M² A PROVENIR DU DOMAINE PUBLIC DECLASSE RUE CONDORCET SOUS RESERVES DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET APRES ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la voirie routière, et notamment l'article L141-3, et suivants,

Vu le budget communal,

Vu le projet de déclassement du domaine public communal de la partie de la rue Condorcet, voirie communale, située entre la rue Jean-Baptiste Clément et le boulevard Maxime Gorki, en vue de son classement dans le domaine privé communal dans le but de son aliénation,

Considérant que le projet est prêt à être soumis à enquête publique,

Considérant qu'il convient donc que le Conseil municipal approuve ce projet et décide le lancement de l'enquête publique préalable,

Considérant qu'il convient parallèlement que soit validé le principe de la cession à terme au profit de la Société NEXITY de ce terrain déclassé,

Considérant l'accord intervenu entre les parties,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

Article 1 : Approuve le projet de déclassement de la partie de la rue Condorcet située entre la rue Jean-Baptiste Clément et le boulevard Maxime Gorki, en vue de son classement dans le domaine privé communal dans le but de son aliénation.

Article 2 : Décide le lancement de l'enquête publique préalable.

Article 3 : Valide le principe de la cession au profit de la Société NEXITY d'une parcelle de terrain de 384 m² à provenir du domaine public déclassé rue Condorcet sous réserves de l'avis favorable du commissaire enquêteur et après enquête publique préalable.

Article 4 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment le protocole d'accord à intervenir entre la Commune de Villejuif et la Société NEXITY.

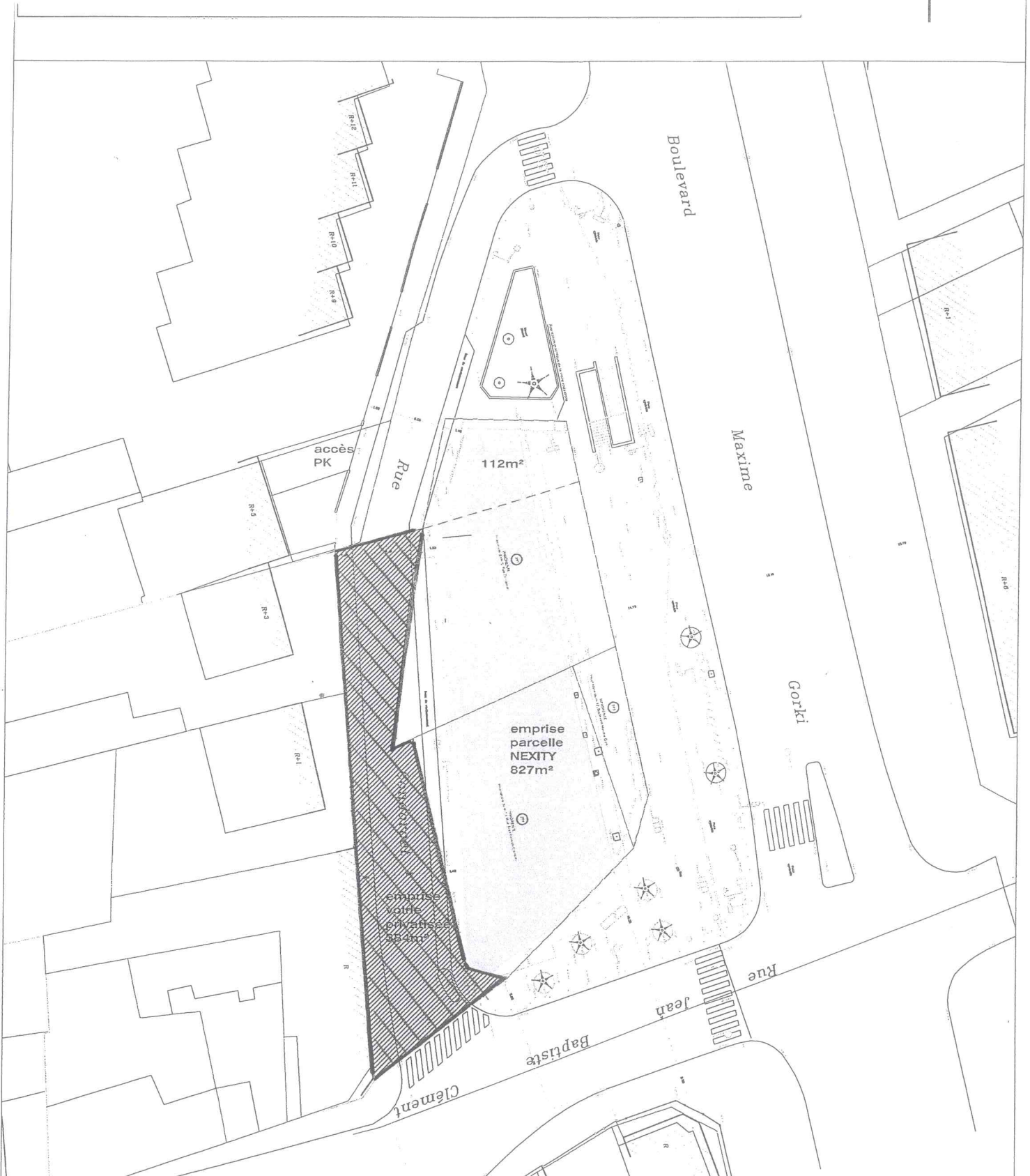
Article 5 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- Monsieur le Trésorier de la Commune.

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

OBJET: 1/ APPROUVE LE PROJET DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL D'UNE PARTIE DE LA RUE RENE HAMON ET DECIDE LE LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE.

2/ VALIDE LE PRINCIPE DE LA CESSION AU PROFIT DE LA SOCIETE NEXITY D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DE 384 M² A PROVENIR DU DOMAINE PUBLIC DECLASSE RUE CONDORCET SOUS RESERVES DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET APRES ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU VAL-DE-MARNE
DIVISION FRANCE DOMAINE
TÉLÉPHONE : 01 43 99 38 00
MÉL. : ddfip94.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Lionel BORDE
Téléphone : 06 71 60 73 18
Télécopie : 01 43 99 37 81
MÉL. : lionel.borde@dgfip.finances.gouv.fr
Dossier n° 2015-042V2044
Objet : demande d'avis sur les conditions financières de cession d'une partie de la rue Condorcet à Villejuif dans le cadre d'une réalisation d'un programme immobilier mixte.

Créteil, le 22/12/2015

Le Directeur Départemental des Finances publiques

à

Monsieur le Maire de VILLEJUIF

**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Secteur des Affaires Foncières**

**Hôtel de Ville
94 807 VILLEJUIF CEDEX**

AVIS du DOMAINE valeur vénale

1 – Service consultant	Mairie de Villejuif
Affaire suivie par	Mme Agnès BARRIERE
Vos références	Rue Condorcet à Villejuif
2 – Date de consultation	18/12/15
reçue le	Pas de visite
Date de visite	demande officielle reçue le 21/12/2015
Demande d'information complémentaire éventuelle	

3 – Opération soumise au contrôle : demande d'avis sur les conditions financières de cession d'une partie de la rue Condorcet à Villejuif dans le cadre d'une réalisation d'un programme immobilier mixte.

4 – Propriétaire présumé et origine de propriété	Mairie de Villejuif
---	---------------------

5 – Description sommaire de l'immeuble à évaluer

Descriptif du bien évalué :

La Commune envisage de céder après déclassement et désaffectation une partie de la rue Condorcet correspondant à une superficie de 384 m² située de part et d'autre des parcelles R 53, 220, 278, 300 et 308 à un promoteur.

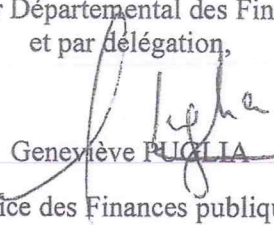
Le prix de cession envisagé porte sur une valeur unitaire à 1 000 €/m².

Urbanisme : zone UA du PLU

6 – Détermination de la valeur vénale estimée hors taxe et hors droit :

Les conditions financières de cession sur la base de 1 000 €/m² sont tout à fait acceptables et n'appellent pas d'observation de ma part.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation,


Geneviève PUGLIA

Administratrice des Finances publiques adjointe