

**Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :**

**Objet : Réalisation de commerces et de logements 124 rue Houdan – valorisation du patrimoine immobilier de la ville**

Séance du 19 juin 2014

Convocation du 13 juin 2014

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille quatorze, le dix neuf juin à 19 h 37, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le 13 juin 2014 se sont réunis sous la présidence de M. Philippe Laurent, maire, à l'hôtel de ville, 122, rue Houdan

Etaient présents :

M. Philippe Laurent, Mme Chantal Brault, M. Jean-Philippe Allardi, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Francis Brunelle, Mme Florence Presson, M. Patrice Pattée, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Monique Pourcelot, M. Jean-Louis Oheix, Mme Roselyne Holuigue-Lerouge, M. Bruno Philippe, Mme Claire Vigneron, M. Jean-Pierre Riotton, Mme Liza Magri, M. Thierry Legros, Mme Pauline Schmidt, M. Othmane Khaoua, Mme Catherine Lequeux, M. Thibault Hennion, Mme Claire Beillard-Boudada, M. Timothé Lefebvre, Mme Catherine Arnould, M. Benjamin Lanier, Mme Sophie Ganne-Moison, MM. Hachem Alaoui-Benhachem, Jean-Jacques Campan, Hervé Douceron, Mme Claude Debon, M. Christian Lancrenon

Etaient représentés :

M. Xavier Tamby par M. Jean-Philippe Allardi,  
Mme Sakina Bohu par M. Jean-Pierre Riotton

Secrétaire de séance :

M. Timothé Lefebvre

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Ces formalités remplies,

**Séance du 19 juin 2014**

**OBJET : Réalisation de commerces et de logements 124 rue Houdan – valorisation du patrimoine immobilier de la ville**

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Patrice Pattée,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 octobre 2010,

Considérant que la société Sceaux Villages a le projet de construire une quinzaine de logements avec locaux commerciaux au rez-de-chaussée sur un terrain sis 124 rue Houdan,

Considérant que le terrain du 124 rue Houdan, par sa localisation sur l'axe structurant de la rue Houdan et à proximité de l'Hôtel de Ville et du centre-ville, présente un enjeu d'aménagement et de traitement de son insertion urbaine,

Considérant que pour permettre un traitement qualitatif de cette opération, il est nécessaire :

- d'animer la façade sur rue en la traitant dans la continuité des façades urbaines et commerçantes de la rue Houdan. La création d'une rampe d'accès à un parking souterrain sur la façade principale d'une largeur relativement étroite, aurait des conséquences en matière de paysage urbain et compromettrait la création de commerces – le commerce étant par ailleurs une exigence du PLU dans ce secteur. Cette contrainte peut être levée par la mise en œuvre de la disposition définie par l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, qui permet au pétitionnaire de satisfaire à ses obligations en matière de stationnement, en justifiant de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement. La Ville dispose de quinze places de stationnement dans son parc privé qui permettraient à Sceaux Villages de satisfaire à ses obligations ;
- de mettre en valeur la façade *est*, située en limite du terrain de l'Hôtel de Ville, sis 122 rue Houdan, ce terrain étant localisé dans la zone de protection du patrimoine urbain et paysager (ZPPAUP). Afin d'éviter une façade aveugle surplombant la cour de l'Hôtel de Ville, il conviendrait d'autoriser la création de baies, propres à animer la façade et ne pas la laisser en pignon. Pour ce faire, la constitution d'une servitude de vue est nécessaire,

Considérant que la Ville est engagée dans une politique en faveur du maintien du commerce de proximité et de sa diversité et que la maîtrise des murs de commerce est un outil d'intervention efficace,

Vu les estimations de France Domaines relatives

- à la vente des places de stationnement du 8 rue Gaston Lévy en date du 8 avril 2014 pour un montant de 17 000 €/place hors taxe, hors droit et hors charge (HT/HD/HC), soit 255 000 € HT/HD/HC,
- à la constitution d'une servitude de vue en date du 6 janvier 2014, pour un montant de 87 500 € HT/HD/HC,
- à l'acquisition des locaux commerciaux à construire livrés bruts, au 124 rue Houdan en date du 23 juillet 2013, pour un montant de 4 000 €/m<sup>2</sup> de surface utile (SU), HD/HT/HC.

Considérant que l'estimation de France Domaine relative aux locaux commerciaux que la Ville, pour une superficie cumulée minimale de 83 m<sup>2</sup> SU (gaines et poteaux compris), est égale à 332 000 € HT/HD/HC pour une livraison brute,

Considérant que la Ville demande de Sceaux Villages une livraison semi-finie des locaux (vitrine installée, doublage murs et plafonds, fluides en attente, toilettes équipées, conduits d'extraction d'air) ce qui justifie de porter le prix d'acquisition à 342 500 € HT/HD/HC, soit une augmentation de 3% du prix, conforme à la marge de négociation accordée par France Domaines (10%),

Après en avoir délibéré, à la majorité (3 votes contre : MM. Jean-Jacques Campan, Hervé Douceron, Mme Claude Debon)

DECIDE la cession à Sceaux Villages, représentée par M. TIMSIT, de quinze places de stationnement, situées au 2e sous-sol de l'ensemble immobilier sis 8 rue Gaston Levy sur une parcelle cadastrée section E n°124, au prix de 17 000 € HT/HD/HC par place, conformément à l'estimation de France Domaines du 8 avril 2014, soit 255000 € HT/HD/HC payable comptant le jour de la vente.

APPROUVE la constitution d'une servitude de vue grevant la propriété de la Ville, constituée de la parcelle D n° 33 sise 122 rue Houdan qui constitue le fonds servant, au profit de la parcelle D n°37, sise 124 rue Houdan, qui constitue le fonds dominant. L'indemnité est fixée à 87 500 € HT/HD/HC, conformément à l'estimation de France Domaines du 6 janvier 2014, payable comptant à la signature de l'acte authentique.

DECIDE l'acquisition en l'état de futur achèvement, auprès de Sceaux Villages de deux locaux commerciaux au sein de l'ensemble immobilier à construire sur la parcelle D n°37 sise 124 rue Houdan, pour une surface cumulée minimale de 83 m<sup>2</sup> de surface utile (gainés et poteaux compris), au prix de 342 500 € HT/HD/HC/m<sup>2</sup> SU conformément à la marge de négociation définie par l'estimation de France Domaines du 23 juillet 2013.

AUTORISE le maire à signer les actes notariés relatifs à ces transactions immobilières ainsi que tous les documents afférents.

DIT que la réalisation de ces transactions immobilières sera conditionnée à la mise en œuvre effective du projet du 124 rue Houdan, sous une échéance fixée à deux ans à compter de l'obtention du permis de construire.

Et ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme  
le maire



*M. J. L.*