

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 mai 2019

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Déclassement et vente de la propriété du 52 rue de Bagneux

Rapporteur : Philippe Laurent

La Ville est actuellement propriétaire d'un terrain, situé au 52 rue de Bagneux, d'une surface de 422 m² et cadastré U n° 196. Sur le terrain est édifié un pavillon de 85 m² à usage d'habitation occupé par un agent de la Ville depuis dix ans.

Cette propriété a été acquise en 2005 aux fins de constituer une réserve foncière permettant à la Ville de s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation d'un futur projet mixte d'habitation et d'équipements publics sur les terrains sis 50, 52 et 54 rue de Bagneux.

L'emprise foncière étant désormais acquise par la Ville, un projet est en cours d'élaboration en liaison avec la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat dans le cadre des dispositions du PLU. Le programme correspondant comprend la reconstitution d'une dizaine d'ateliers d'artistes, la réalisation d'une quinzaine de logements et d'une salle d'environ 350 m² à destination de différentes activités du quartier.

Le choix de faire appel à la SEM de la Ville pour la construction de cet ensemble permet de garantir une maîtrise et un contrôle des modalités de sa réalisation.

La rue de Bagneux est à dominante pavillonnaire. Lors de la construction du multi-accueil des Blagis, la Ville avait choisi de maintenir cette échelle pavillonnaire en conservant le pavillon du 56 rue de Bagneux et en l'intégrant à l'équipement de petite enfance. Pour poursuivre dans cette logique, il est proposé de conserver le pavillon du 52 rue de Bagneux, qui date des années 30 et qui, par son implantation et sa morphologie, s'inscrit dans le paysage urbain de la rue de Bagneux.

Ce pavillon, du fait de son agencement et de son implantation, peut difficilement être intégré à un projet d'ensemble à l'échelle de l'ensemble des terrains. Il est donc proposé de le détacher de la propriété pour être vendu en l'état, à ses occupants, Mme Juliette BOUSQUET et M. Johan KIEKEN, qui ont fait connaître leur souhait de s'en porter acquéreurs.

Le pavillon sera détaché en lui conservant un jardin, pour une surface totale de terrain de 165,91 m², conformément au plan de division ci-annexé.

Ce plan permet de préserver les possibilités d'évolution des emprises conservées par la Ville, à savoir :

- une surface d'environ 1 252 m² constituée des parcelles section U n°77, 158, 195 et 196p ;
- la conservation d'un accès entre le pavillon du 52 et du 58 rue de Bagneux ;
- la mise en place de servitudes de passage, de vue et d'implantation d'ouvrages techniques (débord de toiture et gouttières, canalisation, trappe d'accès au compteur d'eau et servitude de vue) sur le terrain conservé par la Ville, au bénéfice du 52 rue de Bagneux ;
- la constitution d'une servitude de cour commune partagée entre le terrain du pavillon et le terrain conservé par la Ville, en fond de terrain, de 3 m de profondeur de part et d'autre de la future limite de propriété.

Depuis l'acquisition du pavillon, ce dernier est resté à destination de logement, dans le cadre du domaine privé de la commune. Toutefois, conformément à la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques, l'intention d'affecter un bien à un usage public

suffit par elle seule à le faire entrer dans le domaine public, quand bien même les travaux nécessaires à cette affectation n'ont pas été réalisés. C'est le cas pour la propriété du 52 rue de Bagneux qui, comme il a été signalé précédemment, a été acquise dans la perspective d'y développer un projet mixte d'habitation et d'équipements publics.

Ainsi, une intention d'usage public a prévalu lors de l'acquisition du bien, le plaçant dans le domaine public virtuel de la Ville. Comme évoqué précédemment, le maintien du pavillon dans l'emprise d'un futur projet sur ce site n'a pas de pertinence fonctionnelle et urbaine. Il est ainsi proposé de le détacher du terrain d'ensemble et de procéder ainsi au déclassement du bien du domaine public.

Sur la base du plan de division, il est proposé de céder le pavillon au prix de 440 000 € hors droit et hors charge, conformément à l'avis de France Domaines en date du 5 février 2019.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- décider du déclassement du pavillon du 52 rue de Bagneux cadastré section U n°196 lot A ;
- autoriser le maire à solliciter les autorisations préalables à la division du terrain du 52 rue de Bagneux ;
- décider de la vente du pavillon du 52 rue de Bagneux (85 m² environ de surface habitable), cadastrée section U n°196 lot A, pour une surface de 165,91 m², à Mme Juliette BOUSQUET et M. Johan KIEKEN, au prix de 440 000 € hors droit et hors charge. Il est précisé qu'il sera procédé à la constitution de plusieurs servitudes :
 - o une servitude de passage au sud du bâti et au bénéfice du 52 rue de Bagneux ;
 - o plusieurs servitudes d'implantation d'ouvrages techniques (débord de toiture et gouttières, canalisation, trappe d'accès au compteur d'eau, servitude de vue) et de vue, grevant le terrain conservé par la Ville, au bénéfice du pavillon. ;
 - o une servitude de cour commune entre le terrain du pavillon et le terrain conservé par la Ville ;
- autoriser le maire à signer les actes notariés et tous documents afférents à la présente mutation.