

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 décembre 2020

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de projet Albert 1^{er} - lot 2 :

- régularisation foncière du chemin de Paris,
- déclassement partiel de la parcelle cadastrée Q 229,
- échange de parcelles en vue de l'élargissement de la rue Albert Ier,
- déclassement de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré,
- vente de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré pour la mise en œuvre du lot 2 du secteur Albert Ier – lot 2 - autorisation de déposer les demandes d'autorisation administratives nécessaires à la mise en œuvre de son projet par l'Acquéreur

Rapporteur : Patrice Pattée

La ville de Sceaux s'investit depuis plusieurs années dans la mise en œuvre du projet urbain Albert 1^{er}, identifié dans le plan local d'urbanisme (PLU) comme secteur de projet. L'objectif est de réaliser un quartier durable, envisagé dans sa globalité et en cohérence avec le territoire communal et répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Les études urbaines conduites sur ce périmètre et la concertation avec les acteurs du quartier ont permis de définir les principes d'aménagement sur ce secteur divisé en deux lots opérationnels. Le Conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation et approuvé ces orientations d'aménagement lors de sa séance du 17 décembre 2015. Les objectifs généraux reposent notamment sur :

- la requalification du paysage urbain tout en préservant le caractère existant du site ;
- la création d'une offre mixte de logements, répondant aux objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU ;
- la requalification de la rue Albert 1er et des espaces publics autour de la gare.

Le lot n°1 réalisé sur l'emprise de l'ancien parking Albert 1^{er} a été livré fin 2019. Il a permis la réalisation de deux crèches (la maison des Musiciens) et d'une résidence étudiante (la résidence Pierre-Ringenbach) et la requalification des abords de la gare avec la création d'un parvis piéton entre la gare et la résidence pour étudiants, la création du chemin Jean-Claude-Républicain-Arnoux, le développement d'une offre de stationnement sur voirie et la mise en paysage de ces espaces.

Le lot n°2 est constitué d'un ensemble de terrains appartenant à trois propriétaires différents à la fois publics et privés :

- 14 rue Raymond Poincaré, appartenant à M. DEL MISSIER,
- 16 avenue Raymond Poincaré, appartenant au département des Hauts-de-Seine,
- 18 avenue Raymond Poincaré, appartenant à la ville de Sceaux.

Le terrain du 20 avenue Raymond Poincaré, constitué d'un petit immeuble avec restaurant à rez-de-chaussée et logement à l'étage, ne fait pas partie du périmètre du lot n°2.

Dès le début des années 2010, et alors que la Ville n'avait pas encore défini d'orientations d'aménagement, le propriétaire privé a engagé des démarches en vue de vendre son terrain du 14 avenue Raymond Poincaré à un promoteur.

Souhaitant garantir une évolution cohérente de ce secteur, à l'échelle de l'îlot, la Ville a traduit les orientations d'aménagement approuvées par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015, dans le PLU.

Le PLU révisé le 27 septembre 2016 définit ainsi une zone urbaine spécifique au secteur Albert 1^{er} (la zone UP_B) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les projets devront être compatibles.

Pour le lot n°2, les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- la requalification et l'élargissement de la rue Albert 1er en espace de rencontre, permettant d'ouvrir les vues, de donner la priorité aux piétons, en cohérence avec la proximité des équipements de petite enfance et de créer une offre de stationnement complémentaire ;
- une programmation à dominante de logement, qui comprendra un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- la prise en compte de la transition paysagère avec le chemin de Paris, qui pourra être assurée par un morcellement du bâti, par la prise en compte de la topographie, par l'aménagement de percées végétales depuis le chemin de Paris, par le recul des futurs bâtiments le long du chemin de Paris ou par un épannelage progressif de leurs gabarits ;
- la mise en œuvre d'une écriture architecturale cohérente à l'échelle de l'îlot, dans un esprit contemporain et de qualité ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux à travers des objectifs de performance énergétique pour les bâtiments, une gestion des eaux de pluie permettant de limiter les rejets et de réutiliser la ressource, une démarche sur la biodiversité à l'échelle de l'îlot et l'appropriation des espaces extérieurs par les futurs habitants.

Toujours dans un souci de cohérence du projet à l'échelle de l'îlot, la Ville a proposé aux deux autres propriétaires fonciers d'organiser une consultation ouverte d'opérateurs immobiliers, sur le fondement des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette consultation a été organisée en deux phases : une première phase de candidature sur références et note de compréhension des enjeux et une deuxième phase d'offre sur la base d'une esquisse architecturale.

La présente note a pour objet de présenter l'ensemble des décisions à prendre pour engager la mise en œuvre de cette opération :

- la réalisation de la régularisation foncière du chemin de Paris au droit de la propriété sise au 14 avenue Raymond Poincaré appartenant actuellement à M. DEL MISSIER ;
- le constat de la désaffectation et le déclassement partiel de la parcelle cadastrée Q n°229 constituant un délaissé de voirie ;
- l'échange de parcelles avec Monsieur DEL MISSIER en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à l'élargissement de la rue Albert 1er ;
- le constat de la désaffectation et le déclassement de la propriété située 18 avenue Raymond Poincaré ;
- et la vente de ladite propriété municipale sise 18 avenue Raymond Poincaré (incluant les parcelles Q 250, Q 255 et Q 261) à la société Nacarat, avec l'autorisation de déposer les demandes d'autorisations administratives relatives à la mise en place du projet.

1. Régularisation foncière chemin de Paris

Lors de sa séance du 6 décembre 1948, le conseil municipal a approuvé l'élargissement du chemin de Paris suivant un plan d'alignement approuvé le 10 février 1947. En contrepartie de cet élargissement et de la cession des terrains à titre gratuit, la Ville s'était alors engagée auprès des propriétaires à réaliser des travaux d'assainissement. Ces travaux d'assainissement et de viabilisation ont été réalisés dès 1948, cependant les acquisitions foncières n'ont jamais été finalisées au droit de la propriété du 14 avenue Raymond Poincaré appartenant à M. DEL MISSIER, cadastrée section Q n°150.

La parcelle Q n°150 s'étend sur ce qui est aujourd'hui l'emprise du chemin de Paris, élargi et aménagé en voie par la Ville dans les années 40-50. Le plan de division du 25 novembre 2019 (annexe 1 et 1 bis), identifie le lot B, d'une surface de 221 m², appartenant à la propriété de M. DEL MISSIER, sise 14 avenue Raymond Poincaré et destiné à être incorporé dans le domaine public du chemin de Paris.

Les services fiscaux de la division France Domaine, saisis pour l'évaluation (annexe 2) de la portion de terrain de 221 m² ont validé le principe d'une régularisation foncière à titre gratuit du fait que la Ville a réalisé les travaux d'assainissement comme elle s'y était engagée.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le principe de la régularisation foncière et, par suite, d'approuver la cession à titre gratuit par M. DEL MISSIER au profit de la Ville dudit lot B, issu de la division de la parcelle actuellement cadastrée Q 150 située 14 avenue Raymond Poincaré, conformément au plan de division dont une copie est ci-annexée, pour une surface de 221 m² ;
- décider de son classement dans le domaine public communal ;
- autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à cette régularisation foncière.

2. Echanges fonciers entre la Ville et M. DEL MISSIER en vue de procéder à l'élargissement de la rue Albert 1er

Les orientations générales du secteur de projet Albert 1^{er} prévoient la requalification de la rue Albert 1^{er} à travers son élargissement et sa transformation en espace de rencontre.

Pour ce faire, un emplacement réservé (ER n°9) a été inscrit dans le PLU, matérialisé sur le plan de zonage. Il a pour objet l'élargissement de la rue Albert 1^{er} sur sa limite nord et impacte la propriété du 14 avenue Raymond Poincaré sur une profondeur moyenne de 4 mètres.

Le plan d'échange et le plan d'arpentage ci-annexés (annexe 3) identifient les emprises concernées par l'élargissement :

- un lot A d'une superficie de 105 m², à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Q 150 appartenant actuellement à M. DEL MISSIER
- un lot A' d'une superficie de 96,72 m², à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Q 229.

La parcelle cadastrée Q 229 a été cadastrée en 2012, à l'initiative de M. DEL MISSIER. Elle délimite une portion de terrain, incluse dans la propriété de M. DEL MISSIER. Il s'agit d'un délaissé de voirie résultant de l'aménagement de la rue Albert 1^{er} et de l'avenue Raymond Poincaré dans les années 1950, identifié comme la propriété de la commune de Sceaux dans le plan d'alignement de la rue Albert 1^{er}, approuvé le 10 février 1947.

Lors de sa séance du 22 juillet 1949, le conseil municipal avait approuvé la cession de ce délaissé à M. DEL MISSIER, décrit comme n'étant que des talus de route, au prix de 1 000 francs. Les recherches engagées n'ont pas permis de déterminer si ce prix avait été effectivement payé. En tout état de cause, les limites physiques de la propriété de M. DEL MISSIER ont été déplacées, dans la configuration connue aujourd'hui. Aucun acte notarié n'a été par ailleurs établi permettant aujourd'hui à M. DEL MISSIER de démontrer une propriété certaine.

Pour la mise en œuvre du projet du lot n°2, M. DEL MISSIER et la Ville ont convenu de procéder à un échange de terrain à valeur équivalente :

- pour la Ville, par l'acquisition auprès de M. DEL MISSIER du lot A au plan d'échange dont copie est ci-annexée, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Q 150, pour une surface de 105 m², nécessaire à l'élargissement de la rue Albert 1^{er} ;
- pour M. DEL MISSIER, par l'acquisition auprès de la Ville, du lot B audit plan d'échange, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Q 229, pour une surface de 105 m². S'agissant de la cession par la Ville d'un délaissé de voirie, et conformément aux dispositions de l'article L.112-8 du code de la Voirie routière, les propriétaires riverains disposent d'un droit de priorité lors de la cession des délaissés de voirie situés au droit de leur propriété. M. DEL MISSIER étant d'une part l'unique propriétaire riverain de la parcelle actuellement cadastrée Q 229 constituant le délaissé de voirie, et d'autre part l'acquéreur d'une partie de ladite parcelle, il n'y a pas lieu de purger le droit institué par ledit article L.112-8 du code de la Voirie routière.

Cependant, avant de mettre en œuvre cet échange foncier, il convient de procéder à la constatation de la désaffectation et au déclassement préalable de la parcelle cadastrée Q n°229p (lot B au plan de division ci-annexé), d'une superficie de 105 m². Ce déclassement se justifie par la nature même de cette parcelle qui constitue un délaissé de voirie au titre de l'aménagement de la rue Albert 1^{er} dans les années 1930.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cet échange foncier, la ville de Sceaux a consulté le service des Domaines qui a estimé la valeur des parcelles cadastrées section Q 229p (lot B) et 150p (lot A) à 357 000 € hors taxe chacune. Il peut donc être procédé à un échange sans soulte.

Ainsi, eu égard de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- constater la désaffectation et décider du déclassement de la parcelle cadastrée Q 229p (lot B au plan d'échange ci-dessus visé et annexé) d'une superficie de 105 m² ;
- décider de procéder à un échange de terrains sans soulte par :
 - la vente de la parcelle cadastrée Q 229p (lot B) d'une superficie totale de 105 m², située 14 avenue Raymond Poincaré, au profit de M. DEL MISSIER, au prix de 357 000 € HT ;
 - l'acquisition auprès de M. DEL MISSIER, pour une valeur équivalente de 357 000 € HT, de la parcelle cadastrée Q 150p (lot A) d'une superficie totale de 105 m², située rue Albert 1er ;

3. Mise en œuvre du lot n°2 du secteur de projet Albert 1er

A l'échelle du lot n°2 de l'opération de renouvellement urbain du secteur de projet Albert 1er, la Ville est propriétaire du pavillon situé 18 avenue Raymond Poincaré. Ce terrain, d'une surface cadastrale totale de 203 m², est composé :

- de la parcelle cadastrée Q n°261 (32 m²) : elle est incluse dans la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré mais constitue un délaissé de voirie résultant de la mise à l'alignement de l'avenue Raymond Poincaré. Au regard des anciens plans d'alignement, ce terrain relève du domaine communal, au même titre que la parcelle Q n°229 précitée. A cet égard et conformément à la jurisprudence sur la domanialité publique virtuelle qui veut qu'une intention d'aménagement public suffit pour considérer qu'un bien relève du domaine public, il convient de considérer que cette emprise appartient au domaine public communal ;
- des parcelles cadastrées section Q n°250 (166 m²) et 255 (5 m²) : cette propriété a été acquise par voie de préemption conformément à la décision du maire n°2000/110 du 1er juillet 2000. Cette procédure avait alors été mise en œuvre afin de « réaliser, sur une zone comprenant l'emprise de ce terrain, une opération de restructuration urbaine ». La cession aujourd'hui envisagée par la Ville, ayant pour but la mutation urbaine de l'îlot 2 du secteur de projet dit Albert 1er, entre donc pleinement dans les objectifs et justifications définis à l'époque lors de la procédure de préemption du bien.
Au regard de l'objet de la préemption, pouvant impliquer des intentions d'aménagement public, il faut également considérer que cette propriété relève du domaine public virtuel de la commune, quand bien même le pavillon n'a jamais été affecté au public. Il fait actuellement l'objet d'une convention d'occupation à titre précaire convenue avec l'association La Tarlatane, un atelier de gravure localisé à Sceaux.

Il convient donc de constater la désaffectation de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré, constituée des parcelles cadastrées section Q n°250, 255 et 261, conformément au plan de déclassement ci annexé (annexe 5) et de prononcer leur déclassement

La Ville, a engagé une négociation avec la société Nacarat pour la vente des trois propriétés concernées.

Au terme de cette négociation, Nacarat a adressé, le 3 décembre 2020, une proposition financière de 700 000 € hors taxe net vendeur pour l'acquisition des terrains appartenant à la Ville et constituant partie de l'emprise du lot 2 du projet Albert 1^{er}. Ce prix est compatible avec l'estimation réalisée par France Domaines.

Ce prix est assorti de :

- une clause de complément de prix à valoir si l'opérateur construit une surface de plancher plus importante que celle définie dans son offre. Le nouveau prix sera défini selon les montants unitaires de charge foncière suivants :
 - o logements libres : 2 540 € HT/m² SDP ;
 - o logements locatifs sociaux : 995 € HT/m² SDP.La surface de plancher construite étant globale à l'échelle de l'îlot, la Ville percevra 20 % de l'éventuel complément de prix ;
- une clause d'intéressement, à valoir si le chiffre d'affaire relatif à la vente du programme en accession réalisé de l'opération immobilière est supérieur au chiffre d'affaire prévisionnel. 50 % du différentiel sera reversé aux vendeurs et la Ville en percevra 20 %.

L'application de ces clauses ne peut en aucun cas aboutir à une diminution du prix.

Nacarat s'engage par ailleurs sur la réalisation d'un projet conforme à sa proposition, avec des objectifs en matière de performance environnementale à travers l'obtention des labels « NF Habitat HQE » et « EFFINERGIE sur l'ensemble des logements construits.

La réalisation de la vente est conditionnée par la levée d'un ensemble de conditions suspensives :

- la justification du caractère définitif des délibérations ayant constaté la désaffectation et prononcé le déclassement de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré et décidé de sa vente ;
- la concomitance des trois actes ;
- la justification des origines de la propriété, l'absence de servitudes/prescriptions/mesures administratives de nature à remettre en cause la réalisation du projet et un état hypothécaire ne remettant pas en cause la vente ;
- l'obtention à titre définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets de construction (permis de construire, permis de démolir...) ;
- l'absence d'exercice du droit de préemption, étant précisé que la Ville est actuellement bénéficiaire du droit de préemption sur ce secteur.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- constater la désaffectation de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré, constituée des parcelles cadastrées section Q n°250, 255 et 261, conformément au plan de déclassement ci annexé et de prononcer leur déclassement ;
- décider de la vente aux conditions ci-dessus définies et pour permettre leur mise en œuvre, d'autoriser la société Nacarat à déposer les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre d'un projet.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **Régularisation foncière du chemin de Paris :**

- décider de l'acquisition auprès de M. DEL MISSIER, à titre gratuit, d'un terrain situé 14 avenue Raymond-Poincaré, cadastré section Q n°150 p – (lot B au plan de division) d'une surface de 221 m² ;
- autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à la réalisation de la régularisation foncière ;
- décider du classement de cette emprise dans le domaine public communal.

- **Echange foncier avec M. DEL MISSIER en vue de l'élargissement de la rue Albert 1^{er} :**

d'une part :

- constater la désaffectation et décider du déclassement de la parcelle cadastrée Q n°229p (lot B au plan de division ci-annexé), d'une superficie de 105 m² constituant un délaissé de voirie ;

d'autre part :

- décider de l'acquisition auprès de M. DEL MISSIER de la parcelle située 14 avenue Raymond-Poincaré, cadastrée section Q n°150p – lot A, d'une surface de 105 m², au prix de 357 000 € hors taxe ;
- décider de la vente à M. DEL MISSIER de la parcelle située 14 avenue Raymond-Poincaré, cadastrée section Q n°229p – lot B, d'une surface de 105 m², au prix de 357 000 € hors taxe ;
- dire que cet échange sera réalisé sans soulte ;
- autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à la réalisation de la régularisation foncière ;

- **Mise en œuvre du projet du lot n°2 du secteur de projet Albert 1^{er} :**

d'une part :

- constater la désaffectation de la propriété du 18 avenue Raymond Poincaré, constituée des parcelles cadastrées section Q n°250, 255 et 261, conformément au plan de déclassement ci annexé et de prononcer leur déclassement ;

d'autre part :

- décider de la vente à la société Nacarat ou à toute autre société en cours de constitution par cette dernière, de la propriété du 18 avenue Raymond-Poincaré d'une superficie totale de 203 m², composée des parcelles cadastrées section Q n° 250 (166 m²), 255 (5m²) et 261 (32 m²), au prix de 700 000 € hors taxe, hors droit et hors charge ;
- autoriser la société Nacarat ou toute autre société en cours de constitution par cette dernière à déposer les demandes d'autorisation administrative d'urbanisme sur les parcelles Q n°250, 255 et 261 ;
- décider de la mise en place de clauses de compléments de prix et d'intéressement, telles que définies ci-après :
 - une clause de complément de prix à valoir si l'opérateur construit une surface de plancher plus importante que celle définie dans son offre. Le nouveau prix sera défini selon les montants unitaires de charge foncière suivants :
 - logements libres : 2540 € HT/m² SDP ;
 - logements locatifs sociaux : 995 € HT/m² SDP.La Ville percevra 20% de l'éventuel complément de prix ;
 - une clause d'intéressement, à valoir si le chiffre d'affaire relatif à la vente du programme en accession réalisé de l'opération immobilière est supérieur au chiffre

d'affaire prévisionnel. 50% du différentiel sera reversé aux vendeurs et la Ville en percevra 20%.

- décider d'imposer à l'acquéreur des clauses comprenant :
 - un niveau de performance environnementale à atteindre et en cas de défaut, l'application de pénalités ;
 - le respect d'un calendrier de réalisation du projet et en cas de défaut, l'application de pénalités ;
 - le maintien de la programmation dans le temps.
- préciser que la promesse stipulera les principales conditions suspensives suivantes :
 - la justification des origines de propriété, l'absence de servitudes/ prescriptions/mesures administratives de nature à remettre en cause la réalisation du projet et un état hypothécaire ne remettant pas en cause la vente ;
 - la concomitance des trois actes ;
 - la justification du caractère définitif des délibérations ayant :
 - emporté déclassement des biens ;
 - autorisé la vente des emprises dépendant de l'îlot 2 Albert 1^{er} appartenant à la ville de Sceaux ;
 - l'obtention à titre définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets de construction
 - l'absence d'exercice du droit de préemption, étant précisé que la Ville est actuellement bénéficiaire du droit de préemption sur ce secteur.