

Séance du 19 juin 2014

NOTE DE PRESENTATION

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

Rapporteur : Patrice Pattée

La société Sceaux Villages s'est portée acquéreuse du bien sis 124 rue Houdan cadastré D n° 37 à Sceaux, dans l'intention de construire un immeuble d'une quinzaine de logements avec locaux commerciaux au rez-de-chaussée après déconstruction du pavillon existant.

Le projet envisagé par Sceaux Villages nécessite, en application des règles du PLU, la création de places de stationnement pour les futures habitations dont l'accès ne pourrait être réalisé qu'en façade sur la rue Houdan, compte tenu de la configuration du terrain.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires inscrites au plan local d'urbanisme (PLU) visant à favoriser le renforcement de l'activité économique de l'axe majeur urbain constitué par la rue Houdan entre le centre de la ville et le pôle de Robinson, impose la création de locaux commerciaux ou de service, en pied d'immeuble et en limite de la rue Houdan.

Enfin, le projet s'implantant en limite séparative avec l'Hôtel de Ville et la Ville ne souhaitant pas reproduire un second pignon aveugle à l'image du pignon de la propriété voisine existante immédiatement à l'Est de l'Hôtel de Ville, il a été demandé à Sceaux Villages de réaliser un traitement de qualité de la façade donnant sur la cour de l'Hôtel de Ville.

Toutes ces contraintes et exigences de la ville ont conduit la Ville et Sceaux Villages à rechercher des solutions garantissant l'intérêt général et les objectifs du PLU :

- pour favoriser l'animation de la façade sur la rue Houdan et l'implantation de commerces ou services en rez-de-chaussée, qui seraient compromises par l'ouverture d'une entrée d'un parc de stationnement souterrain, la Ville a proposé à Sceaux Villages, qui l'accepte, la cession de quinze places de stationnement inutilisées, dont elle est propriétaire au sein de la résidence du 8 rue Gaston-Lévy (immeuble Carré Nature).

La cession de ces 15 places permet de satisfaire les besoins du programme immobilier projeté en application de l'article UAa 12 du plan local d'urbanisme (PLU) relatif au stationnement, tout en respectant les exigences quant à l'exploitation du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des exigences du PLU en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. L'acquisition de quinze places auprès de la Ville permettra donc à Sceaux Villages de satisfaire à ses obligations au regard du PLU et de mobiliser ses surfaces à rez-de-chaussée pour l'implantation de commerces ou services.

France Domaines, dans son avis du 8 avril 2014, estime la place de stationnement à 17 000 € hors droits, hors taxes et hors charges (HT/HD/HC), soit 255 000 € HT/HD/HC.

- pour permettre de traiter qualitativement la façade du projet donnant sur la cour de l'Hôtel de Ville, Sceaux Villages propose de créer des ouvertures dans cette façade moyennant l'acquisition auprès d'une servitude de vue au profit de Sceaux Villages, le projet s'implantant en limite de l'emprise foncière de l'Hôtel de Ville en application des règles d'implantation définies au PLU.

L'Hôtel de Ville et ses abords sont classés en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et référencés dans l'inventaire du patrimoine. A ce titre, l'insertion du futur projet ne doit pas dénaturer la qualité urbaine et paysagère de cet espace protégé. La possibilité d'ouvrir des baies, en évitant ainsi un mur pignon aveugle, permet de créer une vraie façade de qualité sur la cour de l'Hôtel de Ville et de mettre en valeur cet ensemble urbain.

France Domaines, dans son avis du 6 janvier 2014, estime le montant d'indemnisation de la servitude à 87 500 € HT/HD/HC.

- En contrepartie de la cession de quinze places de stationnement et de la servitude de vue, la Ville deviendrait propriétaire des deux locaux commerciaux à créer en rez-de-chaussée de la future opération, d'une superficie utile prévisionnelle totale de 83 m² (gaines et poteaux compris). Les locaux seront livrés en aménagement semi-fini, comprenant notamment les vitrines. La Ville conserve ainsi la maîtrise des murs commerciaux et le choix de l'activité commerciale ou de services qui s'y exercera. Cette acquisition s'inscrit dans la démarche engagée par la Ville en faveur du commerce de proximité.

France Domaines, dans son avis du 23 juillet 2013, estime le prix d'acquisition à 4 000 € hors droits, hors taxes et hors charges par m² de surface utile pour un local livré brut, soit 332 000 € HT/HD/HC.

La négociation avec Sceaux Villages a permis d'aboutir à un accord transactionnel à travers lequel ces différentes opérations seront réalisées sans soulte financière. La Ville procédera donc à l'acquisition des locaux commerciaux, en échange de 15 places de parking et d'une servitude de vue d'une valeur estimée à 342 500 € HT/HD/HC. Cet écart de prix de 3% reste d'une part dans les marges admises par France Domaines, et sera absorbé par les prestations demandées en sus à Sceaux Villages, l'installation des vitrines, le doublage des murs et des plafonds, réalisation des arrivées de fluides en attente, l'installation de toilettes équipées et la création de conduits d'extraction d'air.

Ces transactions immobilières, menées dans la perspective de traiter qualitativement l'insertion urbaine du projet du 124 rue Houdan, sont indissociables les unes des autres et intrinsèquement liées à la réalisation de l'opération immobilière. Leur mise en œuvre dépend donc de l'aboutissement du projet, dans les formes validées par la Ville.

Il est donc proposé au conseil municipal de délibérer sur les modalités suivantes :

- 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, soit 255 000 € HT/HD/HC, payables comptant le jour de la vente;
- 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, payables comptant le jour de la vente ;
- 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 un minimum de 83 m² de surface utile (gaines et poteaux compris), au prix de 342 500 € HT/HD/HC.

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.