

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 14

**CESSION AMIABLE D'UN APPARTEMENT
SIS 122, RUE JEAN JAURES**

**CESSION AMIABLE D'UN APPARTEMENT
SIS 122, RUE JEAN JAURES**

La Ville de Puteaux a acquis, par acte authentique signé le 5 mars 1992, cadastré Y n°62, un bien dans la copropriété située 122, rue Jean Jaurès, par délibération en date du 17 décembre 1991 au prix de 1 Franc (UN FRANC).

Il s'agit d'un appartement (lot n°62) de 3 pièces situé au 2^{ème} étage gauche, côté jardin avec accès depuis le rez-de-chaussée. L'appartement, d'une surface habitable de 64 m², est constitué d'une entrée, d'une chambre, d'un salon, une salle de séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain et d'un WC.

Le bien est vendu avec une place de parking (lot n°1) située au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble. L'appartement est libre de toute occupation ou location le jour de la vente.

En octobre 2013, cet appartement a été mis en vente dans 2 agences immobilières de la ville. En date du 7 juin 2014, Monsieur et Madame JONFAL ont proposé la somme de 315 000 € frais d'agence inclus, meilleure offre reçue, depuis 9 mois de commercialisation.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de décider la cession amiable de l'appartement situé au 2^{ème} étage gauche (lot n°62) d'une surface de 64 m² en loi Carrez et d'une cave (lot n°1) au prix de 315 000 euros (TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS FRAIS D'AGENCE INCLUS). Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.
- de confirmer que le prix de cession est inscrit en recette au budget 2014 ;
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L.2241-1,

Vu la circulaire interministérielle du 12 février 1996,

Vu l'acte authentique en date du 23 novembre 1993 portant acquisition d'un bien sis 122, rue Jean Jaurès,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine en date du 4 septembre 2013, ci-annexé,

Vu la commercialisation lancée le 16 octobre 2013 auprès de deux agences immobilières de Puteaux,

Considérant qu'après 9 mois de commercialisation, le prix proposé par Monsieur et Madame FROMHEIN constitue la meilleure offre,

Vu le courrier de Monsieur et Madame JONFAL en date du 7 juin 2014,

DELIBERE

Article 1er : Décide la cession amiable de l'appartement situé au 2^{ème} étage gauche (lot n°62) d'une surface de 64 m² en loi Carrez et d'une cave (lot n°1) au prix de 315 000 € (TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS FRAIS D'AGENCE INCLUS. Les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.

Article 2 : Confirme que le prix de cession est inscrit en recette au budget 2014 et que les frais notariés sont à la charge de l'acquéreur.

Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.
Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.*

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE

DIVISION FRANCE DOMAINE

167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE

92013 NANTERRE CEDEX

TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30

MÉL. : ddfip92.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr.

7300-A-SD
(04-2005)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Claude BRUN, inspecteur

Téléphone : 01.40.97.33.35.

Télécopie : 01.40.97.33.66.

Mél. : jean-claude.brun@dgfip.finances.gouv.fr

Réf à rappeler : PUT 12-27, Cqué 2012-062 V 2236

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986
modifié)

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

1. Service consultant : Ville de PUTEAUX.
2. Date de la consultation : Demande d'avis reçue le 12 novembre 2012 et complétée le 6 août 2012.
Visite effectuée le 6 août 2012.
3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession de biens immobiliers.
4. Propriétaire présumé : Ville de PUTEAUX.
5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de PUTEAUX

Adresse : 122 rue Jean-Jaurès.

Références cadastrales : Section Y n°61 et n°62 pour 669 m².

Description : Ensemble immobilier en copropriété cadastré section Y n°6 et n°62 pour 669 m² situé 122-124 rue Jean-Jaurès et 54 rue Eugène Eichenberger à PUTEAUX, composé de deux bâtiments, soit :

bâtiment A en alignement sur la rue Jean-Jaurès, composé de deux sous-sols, un rez-de-chaussée et cinq étages,

bâtiment B en alignement sur la rue Eugène Eichenberger, composé d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Les lots à estimer se trouvent dans le bâtiment A de la résidence dénommée « Hôtel de Ville ».

Construction de 1992 avec murs en béton et placage pierre, toiture en terrasse. Chauffage au gaz individuel. Fenêtres PVC. Digicode. Hall d'accès avec interphone. Parkings et caves en sous-sol. Bon état extérieur et des parties communes. Il s'agit des lots suivants :

Lot 62 pour 350/10 000 : Au 2^{ème} étage, un appartement de trois pièces, côté jardin, comprenant une entrée, une cuisine américaine non aménagée, une salle de séjour double, un dégagement, une chambre avec placard, un dressing, une salle de bains avec baignoire et lavabo et un WC aveugles.

Pièces sèches : sol moquette. Pièces humides : sol carrelé. Une exposition (jardin). Etat d'entretien intérieur : moyen. Surface utile : 65,55 m².

Lot 1 pour 20/10 000 : Au 2^{ème} sous-sol, un parking.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. :
Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé le 16/02/2012.
Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UA : zone urbaine générale qui couvre la majeure partie du territoire communal. COS : sans objet. PLD : 1,9. Plein centre ville

7. Situation locative : Libre.

8. Détermination de la valeur actuelle :

Valeur vénale de l'appartement lot 62, parking lot 1 inclus, estimé « libre » : 360 500 €.

Une marge d'appréciation de la valeur de 10% est octroyée.

9. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 1 an.
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

A Nanterre, le 4 septembre 2013

Par délégiton

Jean-Claude BRUN
Inspecteur des Finances publiques

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 15

**CESSION AMIABLE DU DROIT AU BAIL DU BIEN
SIS 152 RUE JEAN JAURES**

**CESSION AMIABLE DU DROIT AU BAIL DU BIEN
SIS 152 RUE JEAN JAURES**

Dans le cadre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité la Ville de Puteaux a acquis à l'amiable le droit au bail de la société CHICKEN HOUSE relatif à une activité de « sandwicherie-friterie-cuisine rapide et/ou agence de voyages » dans un immeuble situé 152, rue Jean Jaurès, au prix de 61.900 €, conforme à l'avis des services fiscaux en date du 28 mai 2010.

Par délibération en date du 12 juillet 2010, le Conseil Municipal a décidé l'acquisition amiable du droit au bail appartenant à la société CHICKEN HOUSE au prix de 61.900 €.

Il s'agit d'une boutique en façade sur rue avec arrière-boutique, d'une cave, d'un appartement de deux pièces au premier étage, le tout d'une superficie utile de 87 m² environ. Le bail commercial en cours d'une durée de neuf années a été consenti le 1^{er} avril 2003 pour se terminer le 31 mars 2012 moyennant un loyer mensuel de 1.572,74 €, charges et taxes comprises.

Monsieur RIZEA s'est porté candidat pour ouvrir dans ces locaux un restaurant de type traditionnel française à l'enseigne « L'équitable ».

La Ville lui a proposé le 15 mai 2014 la cession amiable du droit au bail du local commercial situé 152, rue Jean Jaurès moyennant le prix de 61.900 € et cette offre a été acceptée par Monsieur RIZEA le 20 mai 2014.

Par courrier du 15 mai 2014, les services fiscaux ont été consultés. Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales l'avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

La rétrocession de ce droit au bail permettra l'installation d'un restaurant de cuisine traditionnelle française en centre-ville.

Ainsi, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la cession amiable à Monsieur RIZEA, ou à toute société constituée par lui à cet effet, du droit au bail relatif au local commercial sis 152, rue Jean Jaurès au prix de 61.900 €, en vue d'une activité de restauration de type traditionnel française à l'enseigne « L'équitable ».
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2010 approuvant un périmètre dit de « sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » et instaurant au profit de la Commune un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2011 étendant le périmètre dit de « sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » à tout le territoire communal à l'exception du Quartier d'Affaires de La Défense,

Vu la déclaration du Conseil Municipal décidant l'acquisition amiable du droit au bail appartenant à la société CHICKEN HOUSE et relatif au local commercial sis 152, rue Jean Jaurès au prix de 61.900 €,

Vu la consultation des services fiscaux en date du 15 mai 2014,

Vu l'échange de courriers entre la Commune et Monsieur RIZEA, ci-annexés,

Vu l'accord préalable de la propriétaire du local en date du 15 mai 2014, ci-annexé,

Vu le rapport établi par la direction générale,

DELIBERE :

Article 1er : Décide la cession amiable à Monsieur RIZEA, ou à toute société constituée par lui à cet effet, du droit au bail relatif au local commercial sis 152, rue Jean Jaurès au prix de 61.900 €, en vue d'une activité de restauration de type traditionnel française à l'enseigne « L'équitable ».

Article 2 : Dit que les frais notariés seront pris en charge par l'acquéreur.

Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 juillet 2014

QUESTION N°16

**ZAC DES BERGERES
ATTRIBUTION DES LOTS
N° 5, N°19 et N°24 DE L'ILOT DE LA ROTONDE**

**ZAC DES BERGERES – ATTRIBUTION DES LOTS N°5, N°19 ET N°24
DE L'ÎLOT DE LA ROTONDE**

Dans le cadre du projet de l'éco-quartier des Bergères, après avoir attribué les lots n°1 et n°2 de l'îlot du Marché et le lot n°6 de l'îlot des Moisiaux, la Ville a lancé une nouvelle consultation d'acquéreur pour la cession des terrains des lots n°5, n°19 et n°24 de l'îlot de la Rotonde.

Pour procéder au choix et à la désignation d'un acquéreur, deux annonces par voie de presse « Consultation d'acquéreurs en vue de la réalisation du programme des lots n°5, n°19 et n°24 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères à Puteaux » ont été publiées dans *Le Parisien* le 7 avril 2014, *Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment* le 18 avril 2014, ainsi que sur le site internet de la Ville.

La date limite de remise des offres était le lundi 12 mai 2014 à 12 heures.

Le Service France Domaine a rendu son avis en date du 11 juin 2014.

Les offres remises ont été analysées et classées sur la base des prestations proposées et du critère de prix ainsi que par la mise en œuvre des constructions en lien avec les normes environnementales.

- Le lot n° 5 de l'îlot de la Rotonde, constitué de 5 050 m² (SP) de logements en accession libre, 480 m² (SP) de commerces est attribué à la société NEXITY.
- Le lot n° 19 de l'îlot de la Rotonde, constitué de 3 050 m² (SP) de logements en accession libre, est attribué à la société MAPAD HOLDING.
- Le lot n° 24 de l'îlot de la Rotonde, constitué de 10 281 m² (SP) de logements en accession libre, 266 m² (SP) de commerces et 765 m² (SP) pour la réalisation d'une crèche privée est attribué à la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

Il est demandé au Conseil Municipal :

A. Attribution du lot n°5

- d'approuver le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°5 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.
- d'approuver la cession des terrains du lot n° 5 de l'îlot de la Rotonde à la société :

NEXITY
19, rue de Vienne
TSA 60030
75801 Paris Cedex 08

Représentée par Monsieur Olivier WAINTRAUB ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 9 800 000 € HT correspondant au prix proposé de :

- pour la réalisation de 5 050 m² (SP) logements en accession (environ 65 logements)
- et pour la réalisation de 480 m² (SP) de commerces

Auquel s'ajoutent 1 815 500 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable selon les modalités suivantes :

- 10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de vente du ou des terrains qui devra intervenir avant le 30 novembre 2014.
- 10 % à l'acte authentique qui devra intervenir avant le 31 décembre 2015
- 80 % un an après la signature de l'acte authentique
- Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 30 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 40 % pour le démarrage des travaux.

B. Attribution du lot n°19

- D'approuver le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°19 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.
- d'approuver la cession des terrains du lot n° 19 de l'îlot de la Rotonde à la société :

MAPAD HOLDING
49, rue de Colombes
92400 COURBEVOIE

Représentée par Monsieur Charles MEMOUNE ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 5 932 250 € HT correspondant au prix proposé de :

- pour la réalisation de 3 050 m² (SP) logement en accession (44 logements dont 10 maisons de ville jumelés)

Auquel s'ajoutent 1 067 500 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable selon les modalités suivantes :

- 10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de

vente du ou des terrains qui devra intervenir en tout état de cause en novembre 2014.

- 45 % à l'acte authentique de vente en tout état de cause avant le 31 décembre 2015
- 45 % 6 mois après l'acte authentique de vente
- Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 20 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 30 % pour le bâtiment collectif pour le démarrage des travaux et que la vente des maisons se fera sans pré-commercialisation.

C. Attribution du lot n°24

- d'approuver le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°24 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.
- d'approuver la cession des terrains du lot n° 24 de l'îlot de la Rotonde à la société :

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
50, route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Représentée par Monsieur Ronan ARZEL ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 21 334 380 € HT correspondant au prix proposé de :

- pour la réalisation de 10 281 m² (SP) logements en accession (environ 130 logements)
- pour la réalisation de 266 m² (SP) de commerces
- et pour la réalisation de 765 m² (SP) de crèche privée

Auquel s'ajoutent 3 701 450 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable selon les modalités suivantes :

- 10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de vente du ou des terrains qui devra intervenir avant le 30 novembre 2014.
- 40 % à l'acte authentique qui devra intervenir avant le 31 décembre 2015
- 50 % un an après la signature de l'acte authentique
- Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 20 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 35 % pour le démarrage des travaux.

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à ces cessions, et à signer tout acte afférent à ces affaires.

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R.311-7 et R.311-9 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 adoptant le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du dossier de création de la « ZAC des Bergères » et approuvant le dossier de création modifié n°2 de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le programme des équipements publics de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le dossier de réalisation de la « ZAC des Bergères » ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 juin 2014 ;

DELIBERE :

Article 1^{er} : Approuve le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°5 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Article 2 : Approuve la cession des terrains du lot n° 5 de l'îlot de la Rotonde à la société :

NEXITY
19, rue de Vienne
TSA 60030
75801 Paris Cedex 08

Représentée par Monsieur Olivier WAINTRAUB ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 9 800 000 € HT correspondant au prix proposé :

- pour la réalisation de 5 050 m² (SP) logements en accession
- et pour la réalisation de 480 m² (SP) de commerces

Auquel s'ajoutent 1 815 500 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable selon les modalités suivantes :

10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de vente du ou des terrains qui devra intervenir avant le 30 novembre 2014.

10 % à l'acte authentique qui devra intervenir avant le 31 décembre 2015

80 % un an après la signature de l'acte authentique

Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 30 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 40 % pour le démarrage des travaux.

Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession, et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

7300-A-SD
(04-2005)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE
DIVISION FRANCE DOMAINE
167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE
92013 NANTERRE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30
MÉL. : bdom.nanterre @dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR
Téléphone : 01.40.97.32.26
Télécopie : 01.40.97.33.66
Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : PUT 03-09, Cqué 2014-062 V 0471

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)
(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de PUTEAUX
131 rue de la République
92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Demande reçue le 20/03/2014, complétée le 19/05/2014 (visite réalisée le 15/04/2014).

Consultation dans le cadre du délai réglementaire d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Demande d'évaluation de la valeur vénale du lot n° 5 de l'Ilot de la Rotonde, suite à modification de la désignation des lots actuels de la ZAC des Bergères à Puteaux, dans le cadre d'un projet de cession.

4. Propriétaire présumée :

Ville de PUTEAUX.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse du bien : rue de la République à PUTEAUX.

Référence cadastrale : Lot n° 5 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Description : D'après les nouvelles informations du consultant, le lot n° 5 porte sur 2 074 m² de terrain. La SDP totale autorisée est de 5 530 m² répartie en 5 050 m² SDP de logements (en accession libre) et 480 m² SDP de commerces.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé en délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UPM 4 : Zone d'aménagement représentant l'ensemble du projet d'Eco quartier des Bergères, regroupant les périmètres de la ZAC des Bergères et de la ZAC Charcot.

Le terrain objet de l'estimation se trouve dans le périmètre de la ZAC des Bergères. Informations du consultant : Superficie de la ZAC des Bergères : 50 200 m² hors emprises publiques actuelles. Construction projetée de 112 374 m² de surfaces de plancher (SP) se décomposant comme suit : environ 83 391 m² SDP de logements dont 16 178 m² SDP de logements locatifs sociaux et 6 262 m² SDP de logements sociaux en accession ; de 8 684 m² SDP de commerces ; de 3 485 m² SDP de bureaux ; de 7 750 m² SDP de Grand Hôtel et Résidence de Tourisme ; de 9 065 m² SDP d'équipements (une école primaire d'une vingtaine de classes, une crèche privée et un gymnase) ; et de deux parkings publics souterrains de 320 places au total. Pas de PLD.

Situation à 1 km du Mont-Valérien et à 1 km de la Défense, proche de NANTERRE.

7. Situation locative :

Sans objet.

8. Détermination de la valeur actuelle :

La valeur vénale du lot n° 5 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères, destiné à la construction de 5 050 m² de SDP de logements en accession libre et de 480 m² de SDP de commerces, est évaluée à **11 889 500 € HT**.

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 11 juin 2014

pour le Directeur départemental des Finances publiques
la responsable de la division France Domaine


Sylvie FOUCHER

administratrice des Finances publiques adjointe

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R.311-7 et R.311-9 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 adoptant le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du dossier de création de la « ZAC des Bergères » et approuvant le dossier de création modifié n°2 de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le programme des équipements publics de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le dossier de réalisation de la « ZAC des Bergères » ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 juin 2014 ;

DELIBERE :

Article 1^{er} : Approuve le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°19 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Article 2 : Approuve la cession des terrains du lot n° 19 de l'îlot de la Rotonde à la société :

MAPAD HOLDING
49, rue de Colombes
92400 COURBEVOIE

Représentée par Monsieur Charles MEMOUNE ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 5 932 250 € HT correspondant au prix proposé :

- pour la réalisation de 3 050 m² (SP) logement en accession

Auquel s'ajoutent 1 067 500 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable :

10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de vente du ou des terrains qui devra intervenir en tout état de cause avant le 30 novembre 2014.

45 % à l'acte authentique de vente en tout état de cause avant le 31 décembre 2015

45 % 6 mois après l'acte authentique de vente

Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 20 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 30 % pour le bâtiment collectif pour le démarrage des travaux et que la vente des maisons se fera sans pré-commercialisation.

Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession, et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE
DIVISION FRANCE DOMAINE
167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE
92013 NANTERRE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30
MÉL. : bdom.nanterre @dgfip.finances.gouv.fr

7300-A-SD
(04-2005)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR
Téléphone : 01.40.97.32.26
Télécopie : 01.40.97.33.66
Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : PUT 03-09, Cqué 2014-062 V 0459

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)
(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de PUTEAUX
131 rue de la République
92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Demande reçue le 21/03/2014, complétée le 19/05/2014 (visite réalisée le 15/04/2014).

Consultation dans le cadre du délai réglementaire d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Demande d'évaluation de la valeur vénale du lot n° 19 de l'Ilot de la Rotonde, suite à modification de la désignation des lots actuels de la ZAC des Bergères à Puteaux, dans le cadre d'un projet de cession.

4. Propriétaire présumée :

Ville de PUTEAUX.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse du bien : rue de la République à PUTEAUX.

Référence cadastrale : Lot n° 19 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Description : D'après les nouvelles informations du consultant, le lot n° 19 porte sur 2 356 m² de terrain. La SDP totale autorisée est de 3 050 m² SDP de logements (en accession libre).

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé en délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UPM 4 : Zone d'aménagement représentant l'ensemble du projet d'Eco quartier des Bergères, regroupant les périmètres de la ZAC des Bergères et de la ZAC Charcot.

Le terrain objet de l'estimation se trouve dans le périmètre de la ZAC des Bergères. Informations du consultant : Superficie de la ZAC des Bergères : 50 200 m² hors emprises publiques actuelles. Construction projetée de 112 374 m² de surfaces de plancher (SP) se décomposant comme suit : environ 83 391 m² SDP de logements dont 16 178 m² SDP de logements locatifs sociaux et 6 262 m² SDP de logements sociaux en accession ; de 8 684 m² SDP de commerces ; de 3 485 m² SDP de bureaux ; de 7 750 m² SDP de Grand Hôtel et Résidence de Tourisme ; de 9 065 m² SDP d'équipements (une école primaire d'une vingtaine de classes, une crèche privée et un gymnase) ; et de deux parkings publics souterrains de 320 places au total. Pas de PLD.

Situation à 1 km du Mont-Valérien et à 1 km de la Défense, proche de NANTERRE.

7. Situation locative :

Sans objet.

8. Détermination de la valeur actuelle :

La valeur vénale du lot n° 19 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères, destiné à la construction de 3 050 m² de SDP de logements en accession libre, est évaluée à **6 557 500 € HT**.

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 11 juin 2017

pour le Directeur départemental des Finances publiques
le responsable de la division France Domaines


Sylvie FOUCHER
administrateur des Finances publiques adjointe

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R.311-7 et R.311-9 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 adoptant le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du dossier de création de la « ZAC des Bergères » et approuvant le dossier de création modifié n°2 de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le programme des équipements publics de la « ZAC des Bergères » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le dossier de réalisation de la « ZAC des Bergères » ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 juin 2014 ;

DELIBERE :

Article 1^{er} : Approuve le cahier des charges de cessions de terrain actualisé du lot n°24 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Article 2 : Approuve la cession des terrains du lot n° 24 de l'îlot de la Rotonde à la société :

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
50, route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Représentée par Monsieur Ronan ARZEL ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera avec accord de la ville.

Pour un montant de 21 334 380 € HT correspondant au prix proposé :

- pour la réalisation de 10 281 m² (SP) logements en accession
- pour la réalisation de 266 m² (SP) de commerces
- et pour la réalisation de 765 m² (SP) de crèche privé

Auquel s'ajoutent 3 701 450 € HT de participation pour les équipements publics.

Payable selon les modalités suivantes :

10 % du prix de la vente sans fourniture par elle d'une quelconque garantie de remboursement ou d'un quelconque séquestre de la somme compte tenu de la qualité du vendeur (Ville de Puteaux) à la signature de l'avant contrat de vente du ou des terrains qui devra intervenir avant le 30 novembre 2014.

40 % à l'acte authentique qui devra intervenir avant le 31 décembre 2015

50 % un an après la signature de l'acte authentique

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à ces cessions, et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Clause de retour à meilleure fortune :

Complément de prix = 20 % x [CA final € HT – (Aides à la vente et travaux supplémentaires) – CA initial HT]

Etant entendu que l'acquéreur exige une pré-commercialisation avec un taux de 35 % pour le démarrage des travaux.

Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession, et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE

DIVISION FRANCE DOMAINE

167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE

92013 NANTERRE CEDEX

TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30

MÉL. : bdom.nanterre @dgfip.finances.gouv.fr

7300-A-SD

(04-2005)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR

Téléphone : 01.40.97.32.26

Télécopie : 01.40.97.33.66

Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : PUT 03-09, Cqué 2014-062 V 0472

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de PUTEAUX

131 rue de la République

92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Demande reçue le 20/03/2014, complétée le 19/05/2014 (visite réalisée le 15/04/2014).

Consultation dans le cadre du délai réglementaire d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Demande d'évaluation de la valeur vénale du lot n° 24 de l'Ilot de la Rotonde, suite à modification de la désignation des lots actuels de la ZAC des Bergères à Puteaux, dans le cadre d'un projet de cession.

4. Propriétaire présumée :

Ville de PUTEAUX.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse du bien : rue de la République à PUTEAUX.

Référence cadastrale : Lot n° 24 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères.

Description : D'après les nouvelles informations du consultant, le lot n° 24 porte sur 2 478 m² de terrain. La SDP totale autorisée est de 11 312 m² répartie en 10 281 m² SDP de logements (en accession libre), 266 m² SDP de commerces et 765 m² SDP de crèche privée.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé en délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UPM 4 : Zone d'aménagement représentant l'ensemble du projet d'Eco quartier des Bergères, regroupant les périmètres de la ZAC des Bergères et de la ZAC Charcot.

Le terrain objet de l'estimation se trouve dans le périmètre de la ZAC des Bergères. Informations du consultant : Superficie de la ZAC des Bergères : 50 200 m² hors emprises publiques actuelles. Construction projetée de 112 374 m² de surfaces de plancher (SP) se décomposant comme suit : environ 83 391 m² SDP de logements dont 16 178 m² SDP de logements locatifs sociaux et 6 262 m² SDP de logements sociaux en accession ; de 8 684 m² SDP de commerces ; de 3 485 m² SDP de bureaux ; de 7 750 m² SDP de Grand Hôtel et Résidence de Tourisme ; de 9 065 m² SDP d'équipements (une école primaire d'une vingtaine de classes, une crèche privée et un gymnase) ; et de deux parkings publics souterrains de 320 places au total. Pas de PLD.

Situation à 1 km du Mont-Valérien et à 1 km de la Défense, proche de NANTERRE.

7. Situation locative :

Sans objet.

8. Détermination de la valeur actuelle :

La valeur vénale du lot n° 24 de l'îlot de la Rotonde de la ZAC des Bergères, destiné à la construction de 10 281 m² de SDP de logements en accession libre, de 266 m² de SDP de commerces et de 765 m² de SDP de crèche privée, est évaluée à **24 320 800 € HT**.

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 11 juin 2014

pour le Directeur départemental des Finances publiques
la responsable de la division France Domaine


Sylvie FOUCHER

administratrice des Finances publiques adjointe

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N°17

**ZAC DES BERGERES - AUTORISATION AU MAIRE DE
DÉPOSER LES DEMANDES DE PERMIS DE DÉMOLIR
DES BIENS SITUÉS 192 à 200 RUE DE LA
REPUBLIQUE**

VILLE DE PUTEAUX

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Pôle Aménagement Urbain

DELIBERATION DU CONSEIL
SEANCE DU 3 JUILLET 2014

**AUTORISATION AU MAIRE DE DÉPOSER LES DEMANDES DE PERMIS DE DÉMOLIR
DES BIENS SITUÉS 192 à 200, RUE DE LA REPUBLIQUE**

La Ville est propriétaire des biens sis :

- **192 à 200, rue de la République** (pavillon) - Cadastéré section J, parcelle n° 5, 6, 8, et 39, compris dans le périmètre de l'Eco-Quartier des Bergères

Après démolition, les terrains sont destinés à la réalisation de la ZAC des Bergères et notamment l'ilot de la Rotonde sur lequel seront réalisés les lots n° 5, 19, 20 et 24 à usage de logement et le lot n° 7 à usage d'équipement public, groupe scolaire et gymnase.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- de bien vouloir autoriser le Maire à signer les demandes de permis de démolir et signer tous documents afférents à ces affaires.

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que la Ville est propriétaire des biens sis :

- **192 à 200, rue de la République** (pavillon) - Cadastéré section J, parcelle n° 5, 6, 8, et 39, compris dans le périmètre de l'Eco-Quartier des Bergères

destinés après démolition à la réalisation du programme de la ZAC des Bergères et notamment l'Ilot de la Rotonde.

Vu le rapport de la direction générale,

DELIBERE :

ARTICLE 1 : Autorise le Maire à signer la demande de permis de démolir et signer tous documents afférents aux biens sis 192 à 200, rue de la république.

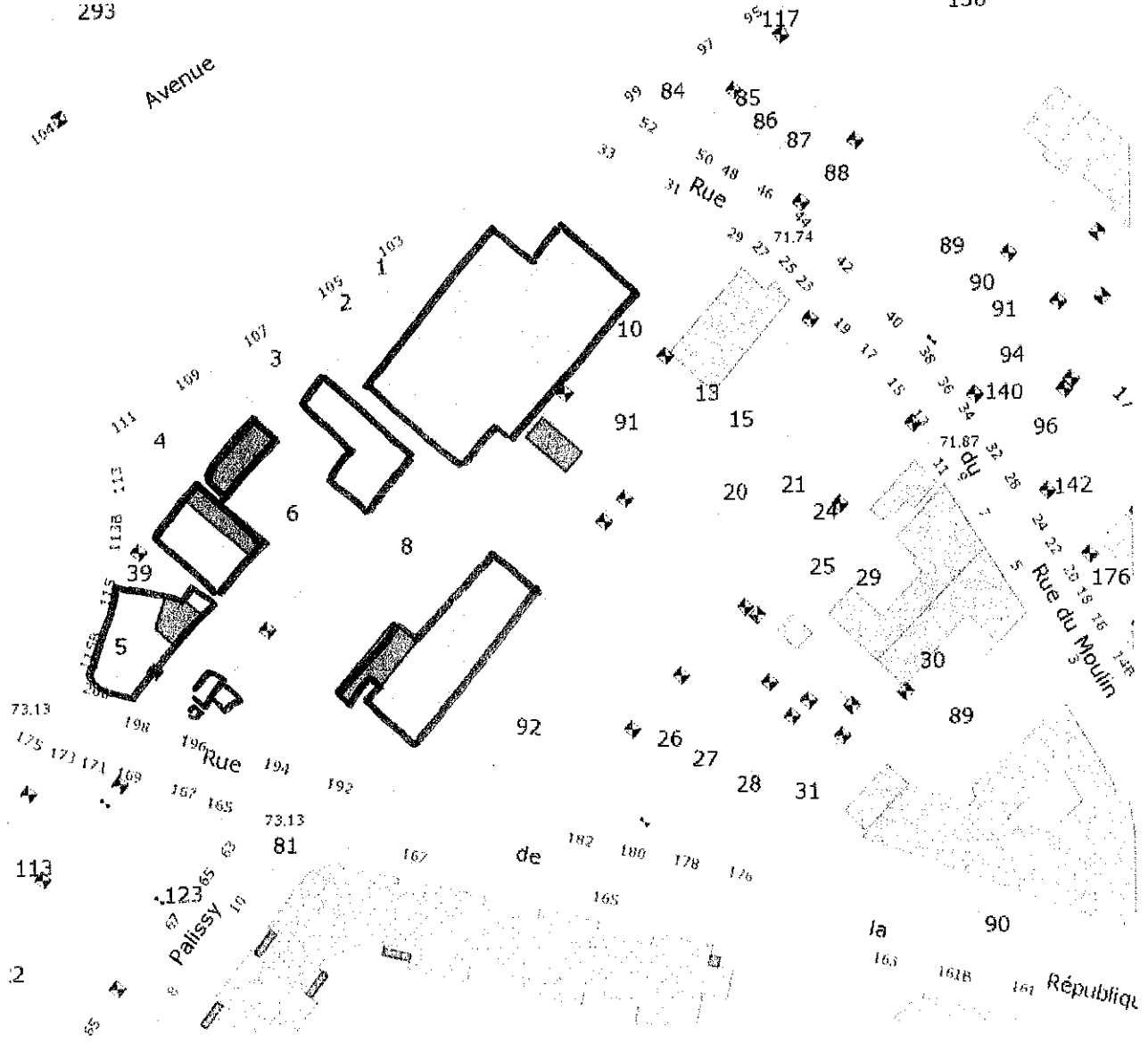
Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

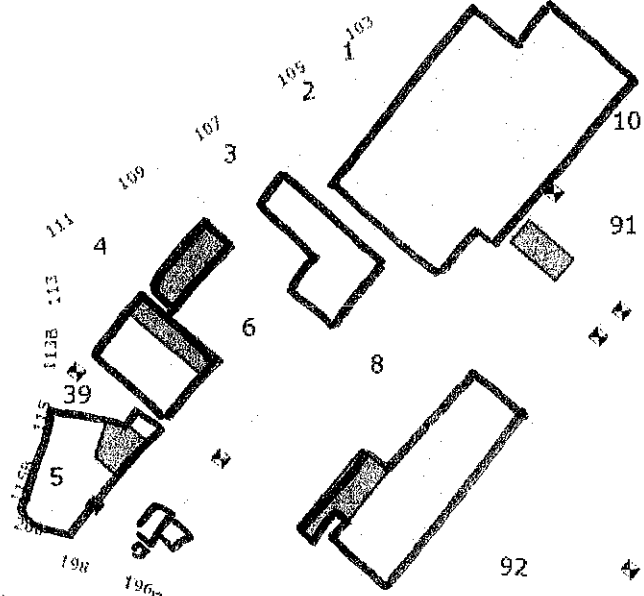
1042 Avenue



Avenue

117

91
 99 84 85 86 87 88
 52 50 48 46 44 42
 31 Rue 29 27 25 23 19 17 15 13 11 9 7 5
 89 90 91 94 140 142 176
 71.87 32 28
 11 8 5
 Rue du Moulin
 24 22 20 18 16 14 12
 92 26 27 28 31
 90
 la 163 1618 161 Républiqu



Rue

Palissy

de

la

Républiqu

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 18

**ECO-QUARTIER DES BERGERES – DESIGNATION
DU TITULAIRE DE CHAUFFAGE URBAIN**

**ECO-QUARTIER DES BERGERES
DESIGNATION DU TITULAIRE DE CHAUFFAGE URBAIN**

La création de l'Eco-Quartier a été initiée par la Ville de Puteaux en juin 2008, incluant la ZAC des Bergères et la ZAC Charcot, d'une superficie globale d'environ 11 hectares. Ces 2 ZAC menées parallèlement doivent être réalisées de manière cohérente.

Les dossiers de réalisation de la ZAC des BERGERES et de la ZAC CHARCOT ont été respectivement approuvés lors des Conseils Municipaux du 6 juillet 2012 et du 3 avril 2013

Le programme global des constructions à réaliser dans le périmètre de l'Eco-Quartier des bergères est d'environ 182 700 m² de surfaces de planchers au maximum dont :

- 146 900 m² environ de logements y compris 36 540 m² de logements du secteur social, soit 20 %.
- 35 800 m² environ de commerces, bureaux, activités, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aujourd'hui, la Ville de Puteaux a la maîtrise foncière de 100 % des terrains de la ZAC des Bergères et de 75 % des terrains de la ZAC Charcot.

Afin de répondre aux critères environnementaux d'un éco-quartier la ville a orienté son projet, pour ce qui concerne l'équipement des constructions en chauffage et eau chaude sanitaire, vers un réseau de chaleur.

La ZAC Charcot fait partie intégrante de l'Eco-Quartier des Bergères mais est aussi incluse dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Défense sur lequel existe un opérateur historique de Chauffage Urbain, le SICUDEF (Syndicat mixte de Chauffage Urbain de la DEFENSE).

De par ses statuts, le SICUDEF est le seul compétent pour intervenir sur le périmètre de la ZAC Charcot. Il autorise par ailleurs son concessionnaire au titre de l'article 12 de sa délégation de service public à vendre de l'énergie en dehors du périmètre de l'O.I.N.,

Afin d'offrir une égalité de traitement et une unicité de tarif entre les deux ZAC et les abonnés existants au nord de la Ville il semble opportun de desservir par le réseau de chaleur du SICUDEF l'ensemble de l'Eco-Quartier des Bergères.

Pour ce faire, le SICUDEF s'engage à mettre, à titre gracieux, à disposition de la ville son assistance technique pour la définition, la passation des marchés de travaux et la réalisation du réseau.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de désigner le SICUDEF comme fournisseur de chaleur de Chauffage Urbain sur le territoire de l'Eco-Quartier des Bergères
- de prendre acte de la mise à disposition à titre gracieux de l'assistance du SICUDEF pour la définition, la passation des marchés de travaux et la réalisation du réseau.

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Bergères,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2013 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Charcot,

Considérant que l'Eco-Quartier des Bergères entre dans sa phase opérationnelle et qu'il convient d'arrêter le choix du fournisseur du réseau de chaleur,

Vu le rapport de la direction générale,

DELIBERE :

Article 1^{er} : Désigne le SICUDEF comme fournisseur de chaleur de Chauffage Urbain sur le territoire de l'Eco-Quartier des Bergères

Article 2 : Prend acte de la mise à disposition à titre gracieux de l'assistance du SICUDEF pour la définition, la passation des marchés de travaux et la réalisation du réseau.

Article 3 : Autorise le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires en vue d'alimenter en chaleur l'ensemble de l'éco-quartier des Bergères.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 19

ZAC CHARCOT – ACQUISITIONS AMIABLES D’UN BIEN SITUE 118 AVENUE DU PRESIDENT WILSON, DU FONDS DE COMMERCE SIS 120 AVENUE DU PRESIDENT WILSON ET D’UN TERRAIN NU SIS 20 RUE CHARCOT

**ZAC CHARCOT – ACQUISITIONS AMIABLES D'UN BIEN SITUE 118 AVENUE DU
PRESIDENT WILSON, DU FONDS DE COMMERCE SIS 120 AVENUE DU PRESIDENT
WILSON ET D'UN TERRAIN NU SIS 20 RUE CHARCOT**

La ville rachète à l'amiable les biens situés dans le périmètre de la ZAC CHARCOT.

Tout d'abord, les Consorts VILLATTE se sont tournés vers la municipalité pour céder leur terrain bâti. Il s'agit d'un terrain de 70 m² à l'état de friche, situé 20, rue Charcot surélevé d'un atelier en brique de 25 m². Conformément à l'avis rendu le 24 octobre 2013 par le service de France Domaine, et avec l'accord des propriétaires, le prix du terrain sis 20, rue Charcot est fixé à 140 000 €.

Le second bien est un appartement de 3 pièces (lot n°5) d'une superficie de 34 m² et une cave (n°15). Par avis en date du 29 janvier 2014, les services fiscaux ont estimé l'appartement au prix de 167 000 € HT. Les parties se sont rapprochés et ont accepté le prix de 175 350 €. Ce prix se situe dans la marge de 10 % en-dessous de la marge de l'estimation autorisée par les services fiscaux.

Le troisième bien se compose d'un fonds de commerce de boulangerie d'une superficie de 156 m² et d'un appartement de 42 m² sis 120 avenue du Président Wilson (lot n°1, n°5, n°18 et n°19). Conformément à l'avis rendu le 24 octobre 2013 pour le bien précité, par le service de France Domaine, et avec l'accord des propriétaires, le prix du fonds de commerce sis 120 avenue du Président Wilson, est fixé à 358 830 €.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de décider l'acquisition amiable du terrain bâti, situé 20, rue Charcot, cadastré G n°197 d'une superficie de 70 m², au prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000 €). Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.
- de décider l'acquisition amiable de l'appartement d'une superficie de 34 m², (lot n°5 et d'une cave (lot n°15), situé 118, avenue Wilson, cadastré H n°21 d'une superficie de 232 m², au prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (175 350 € HT) et de prendre en charge les frais notariés et diagnostics liés à cette acquisition.

- de décider l'acquisition amiable du fonds de commerce de boulangerie et de l'appartement (lot n°1, n°5, n°18 et n°19), sis 120 avenue du Président Wilson, cadastrée section H n°22 d'une superficie de 186 m², au prix de TROIS CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS (358 830 €). Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à ces acquisitions et à signer tout acte afférent à ces affaires.

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L. 300-2, L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12,

Vu le décret n°58-815 du 9 septembre 1958 portant création de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Région dite de la Défense, publié au Journal Officiel du 10 septembre 1958 ;

Vu les décrets modificatifs n° 69-193 du 27 février 1969, n° 69-379 du 24 avril 1969, n° 88-186 du 24 février 1988, n° 92-1365 du 29 décembre 1992 et n° 2006-1317 du 27 octobre 2006, n° 2007-1871 du 26 décembre 2007,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2001 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel n° 1 de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 février 2008 approuvant le dossier de modification n° 3 du POS partiel N° 1 de Puteaux,

Vu la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 relative aux règles d'urbanisme applicables dans le Périmètre de l'Opération d'Intérêt National de La Défense et portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense ;

Vu le décret n°2007-1222 du 20 août 2007 pris en application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 et de son annexe portant sur les orientations générales d'urbanisme applicable dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National du quartier de La Défense et énonçant en particulier « l'enjeu résidentiel fort » que constitue « le secteur des Bergères ;

Vu les courriers du Directeur Général de l'EPAD en dates du 15 janvier et 12 mars 2009 sollicitant l'avis de la Ville de Puteaux sur les objectifs et les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC dénommée « ZAC Charcot » sur le secteur nord du rond-point des Bergères,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2009 donnant un avis favorable aux objectifs poursuivis ainsi qu'aux modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2009 décidant de déléguer à l'EPAD l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions pouvant intervenir dans le périmètre d'études de la future ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2010 désignant l'Atelier Xavier Bohl en tant que maîtrise d'œuvre AVP en charge de l'élaboration du projet de la ZAC des Bergères et notamment du dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2011 arrêtant le Plan local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPADESA, en date du 10 juin 2011 approuvant les conditions d'une cession amiable par l'EPADESA, des biens immobiliers en sa possession, situés dans le périmètre du projet de ZAC Charcot, au profit de la Ville de Puteaux et renonçant au droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2011, approuvant le principe d'acquisition amiable des biens immobiliers appartenant à l'EPADESA dans le périmètre du projet de ZAC CHARCOT,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine (service France Domaine) en date du 29 janvier 2014,

Vu le courrier de Mme BETTON en date du 17 mai 2014,

DELIBERE

Article 1^{er} : Décide l'acquisition amiable d'un appartenant d'une superficie de 34 m² (lot n°5) et d'une cave (lot n°15) à Madame BETTON , situé 118, avenue du Président Wilson, cadastré H n°21 d'une superficie de 232 m², au prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (175 350 € HT)

Article 2 : Prend en charge les frais notariés et diagnostics liés à cette acquisition.

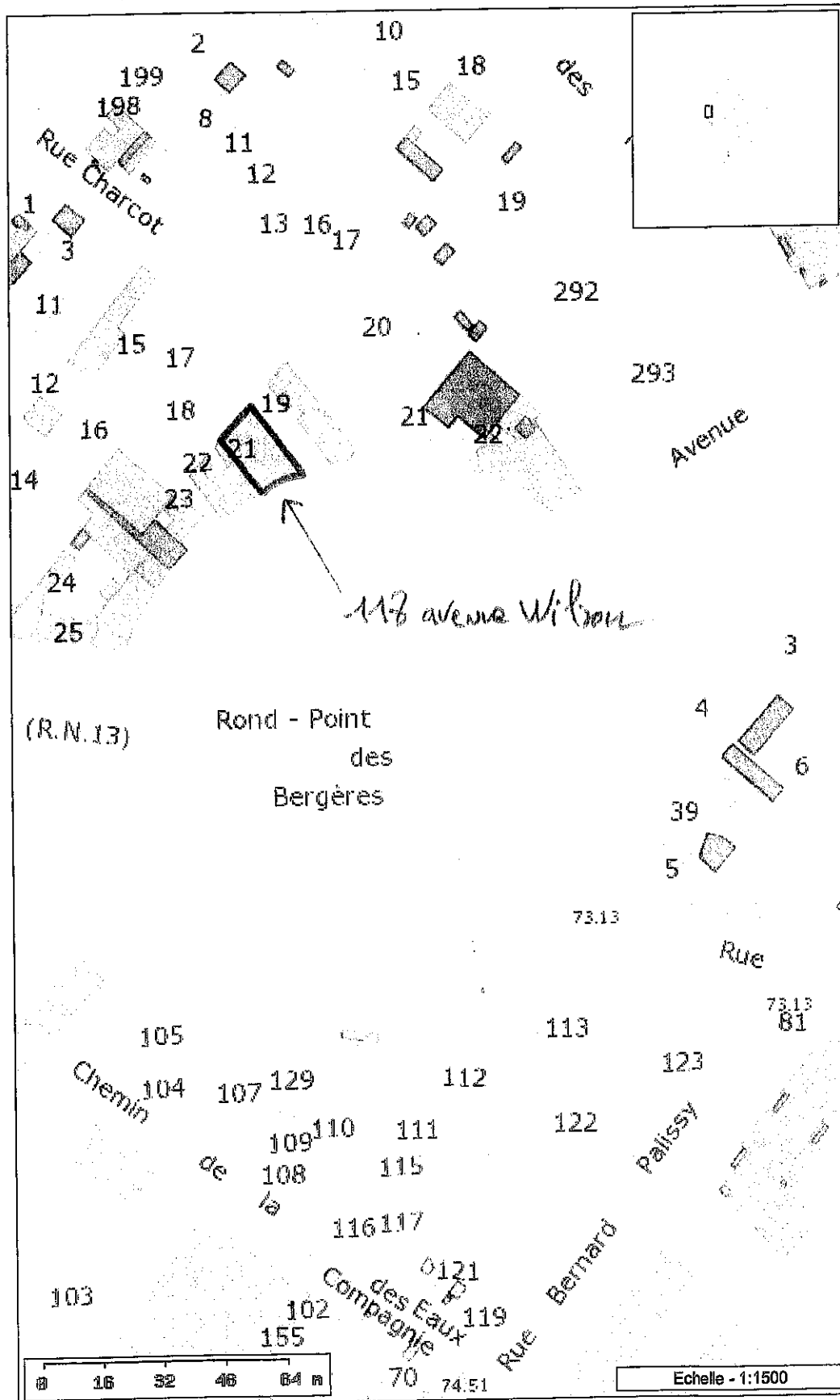
Article 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Légende

- A0 Ter heredit
- Aa Ter voie privée (dans la voie)
- Aa Ter voie publique (dans la voie)
- A0 Lettre d'ordre de subordination fiscale
- Aa Numéro de parcelle
- Flèche de réseau
- Puits
- Arrière
- Transport de matières
- Ligne de transport de force
- Voie ferrée
- Rue sans trottoir
- Limite de voie publique
- Axe de voie
- Cimetière
- Parcelle d'eau (étang, piscine)
- Cours d'eau
- Emprise voie privée
- Bâtiment
- Bâtiment public
- Bâtiment religieux
- Bâtiment privé
- Subordination fiscale
- Parcelle

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE
DIVISION FRANCE DOMAINE
167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE
92013 NANTERRE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30
MÉL. ddfip92.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

7300-A-SD
(04-2005)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR
Téléphone : 01.40.97.32.26
Télécopie : 01.40.97.33.66
Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr
Réf à rappeler : PUT 11-05, Cqué 2014-062 V 0084

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)
(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de Puteaux
131, rue de la République
92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Dossier reçu par courrier le 13/01/2014 et complété le 21/01/2014.
Consultation à titre réglementaire dans le délai d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Détermination de la valeur vénale d'un appartement sis 118, avenue Wilson à Puteaux dans le cadre d'un projet d'acquisition à l'amiable.

4. Propriétaire présumée :

Madame BETTON.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Immeuble construit en 1930, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages. Façade en briques en état moyen. Double accès sécurisé mais porte d'entrée ayant subie des dégradations. Absence d'ascenseur. Odeur d'humidité dans les parties communes. Desserte en transports en commun principalement par bus. Rond-point des Bergères à proximité immédiate (forte circulation automobile).

Lot n° 5 : Appartement situé au 1^{er} étage sur rue et composé d'un hall d'entrée avec placards, de deux chambres (dont une chambre d'enfant) avec placards, d'un salon avec cuisine américaine et d'une salle d'eau avec WC. Chauffage électrique. Parquet bien entretenu dans les pièces à vivre et carrelage dans les pièces humides. Peinture refaite aux murs. Fenêtres double vitrage en PVC. Bon état général.

Surface Carrez : 33,40 m².

Lot n° 15 : Cave en sous-sol.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

- Références cadastrales : Section n° H, Parcelle n° 21, Lots n° 5 et 15
- Superficie de la parcelle : 232 m².
- Document d'urbanisme adopté par la commune : Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16/02/2012.
- Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UPM 4.

7. Situation locative :

Libre.

8. Détermination de la valeur actuelle :

L'évaluation est établie selon la méthode dite par comparaison couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité.

Après une étude du marché immobilier local, il ressort que la valeur vénale libre des lots n° 5 et 15 est estimée à **167 000 € HC/HT**.

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5

et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 29/01/2014

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
Administrateur général des Finances publiques

L'inspecteur

Vanessa PASTOR

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L. 300-2, L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12,

Vu le décret n°58-815 du 9 septembre 1958 portant création de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Région dite de la Défense, publié au Journal Officiel du 10 septembre 1958 ;

Vu les décrets modificatifs n° 69-193 du 27 février 1969, n° 69-379 du 24 avril 1969, n° 88-186 du 24 février 1988, n° 92-1365 du 29 décembre 1992 et n° 2006-1317 du 27 octobre 2006, n° 2007-1871 du 26 décembre 2007,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2001 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel n° 1 de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 février 2008 approuvant le dossier de modification n° 3 du POS partiel N° 1 de Puteaux,

Vu la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 relative aux règles d'urbanisme applicables dans le Périmètre de l'Opération d'Intérêt National de La Défense et portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense ;

Vu le décret n°2007-1222 du 20 août 2007 pris en application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 et de son annexe portant sur les orientations générales d'urbanisme applicable dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National du quartier de La Défense et énonçant en particulier « l'enjeu résidentiel fort » que constitue « le secteur des Bergères » ;

Vu les courriers du Directeur Général de l'EPAD en dates du 15 janvier et 12 mars 2009 sollicitant l'avis de la Ville de Puteaux sur les objectifs et les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC dénommée « ZAC Charcot » sur le secteur nord du rond-point des Bergères,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2009 donnant un avis favorable aux objectifs poursuivis ainsi qu'aux modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2009 décidant de déléguer à l'EPAD l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions pouvant intervenir dans le périmètre d'études de la future ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2010 désignant l'Atelier Xavier Bohi en tant que maîtrise d'œuvre AVP en charge de l'élaboration du projet de la ZAC des Bergères et notamment du dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2011 arrêtant le Plan local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPADESA, en date du 10 juin 2011 approuvant les conditions d'une cession amiable par l'EPADESA, des biens immobiliers en sa possession, situés dans le périmètre du projet de ZAC Charcot, au profit de la Ville de Puteaux et renonçant au droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2011, approuvant le principe d'acquisition amiable des biens immobiliers appartenant à l'EPADESA dans le périmètre du projet de ZAC CHARCOT,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine (service France Domaine) en date du 23 octobre 2013,

Vu le courrier des Consorts DELISSNYDER, en date du 6 juin 2014,

Vu le rapport de la direction générale,

DELIBERE

Article 1^{er} : Décide l'acquisition amiable du fonds de commerce, d'une superficie de 156 m² et de l'appartement d'une superficie de 42 m², appartenant aux consort DELISSNYDER, sis 120 avenue du Président Wilson, cadastrée section H n°22 d'une superficie de 186 m², au prix de TROIS CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS (358 830 €). Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.

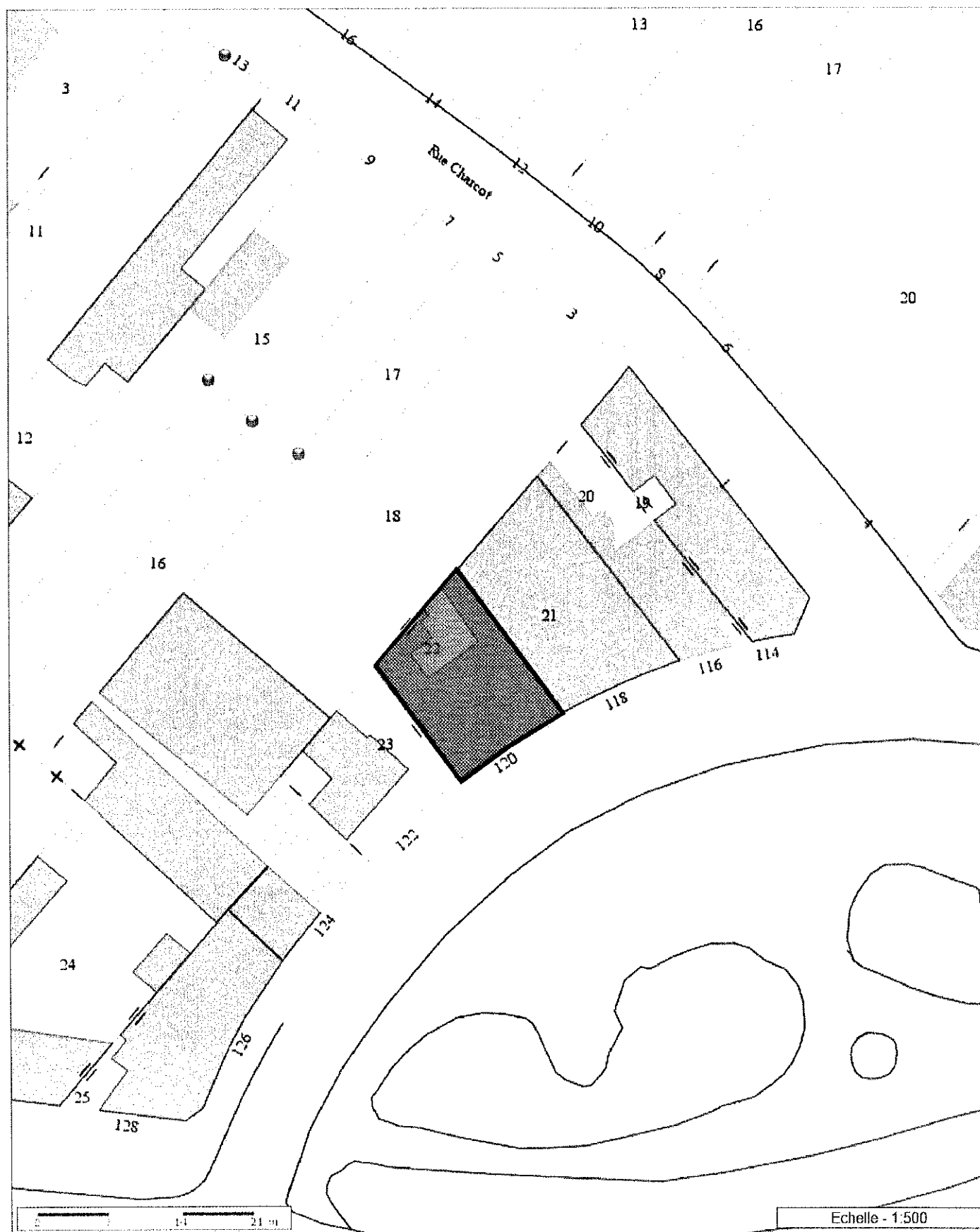
Article 2 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

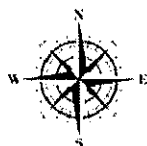
Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Echelle - 1:500



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

7300-A-SD
(04-2005)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE
DIVISION FRANCE DOMAINE
167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE
92013 NANTERRE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30
MÉL. ddfip92.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR
Téléphone : 01.40.97.32.26
Télécopie : 01.40.97.33.86
Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr
Réf à rappeler : PUT 03-09, Cqué 2013-062 V 1470

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)
(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de Puteaux
131, rue de la République
92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Dossier reçu le 06/08/2013 et complété le 04/10/2013 (visite).
Consultation à titre réglementaire dans le délai d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un fonds de commerce de type boulangerie-pâtisserie sis 120 avenue du Président Wilson à Puteaux, en vue d'une acquisition amiable dans le cadre de l'aménagement de la ZAC CHARCOT.

4. Propriétaires présumés :

Propriétaire des murs : Monsieur Henri MORGAND.
Propriétaire du fonds de commerce : Monsieur Olivier DELISSNYDER.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

La Ville de Puteaux envisage d'acquérir à l'amiable un fonds de commerce en vue d'une démolition dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Charcot, conformément aux articles R 213-6 et 213-21 du Code de l'urbanisme.

Dans un ensemble immobilier construit en 1909 élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages, une boutique située au rez-de-chaussée comprenant une boutique (avec grande vitrine sur rue), un dégagement à l'arrière, un rangement et une réserve à la suite, une cuisine (commune aux parties professionnelles et privatives); au sous-sol un laboratoire et un fournil par lequel on accède par un escalier prenant pied dans le dégagement ; et un appartement situé au 1^{er} étage comprenant quatre chambres (fenêtres simple vitrage en bois très abîmées et rongées par l'humidité et la moisissure, une chambre avec cheminée, parquet au sol, tapisserie et corniches aux murs, chauffage électrique), un dégagement, un WC et une salle d'eau.

Monsieur DELISSNYDER olivier a pris en charge des travaux d'aménagement et de rénovation du sous-sol de la boulangerie (factures du 28/08/2009 et 08/03/2010). D'après la visite en date du 04/10/2013, le commerçant ne se réinstallera pas à proximité du fonds exploité.

Surface cadastrale de la boutique : 156 m².

Surface cadastrale de l'appartement : 42 m².

CONCLUSION : BOUTIQUE EN ETAT CORRECT. APPARTEMENT EN ETAT TRES MOYEN (MOISSURES ET FORTE HUMIDITE).

Le fonds de commerce exploité est une boulangerie-pâtisserie réglementée sous le code APE 1071C.

Chiffre d'affaires TTC :

En 2012 : 318 732 €.

En 2011 : 337 590 €.

En 2010 : 330 594 €.

MOYENNE : 328 972 €.

Résultat d'exploitations :

En 2012 : 58 491 €.

En 2011 : 67 824 €.

En 2010 : 61 871 €.

MOYENNE : 62 729 €.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

- Références cadastrales : Section n° H, Parcelle n° 22, Lots n° 1, 5, 18 et 19.
- Superficie de la parcelle : 186 m².
- Document d'urbanisme adopté par la commune : Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16/02/2012.
- Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : ZAC Charcot.

7. Situation locative :

Bail commercial en date du 16/11/2004 entre Monsieur MORGAND et Monsieur CHAUVIN pour un loyer annuel de 12 000 € HC/HT.
Fin de validité du bail : 30/09/2013. Pas de communication du nouveau bail avec le nom de l'actuel preneur.

8. Détermination de la valeur actuelle :

L'évaluation est établie selon la méthode dite par comparaison couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité.

Après une étude du marché immobilier local, et conformément aux articles L 314-1 et L 314-2 du code de l'urbanisme, il ressort que **la valeur vénale du fonds de commerce est estimée à 313 000 € HC/HT. Les indemnités accessoires allouées sont estimées à 30 150 € au titre des frais de emploi, à 15 680 € au titre du trouble commercial et à la moyenne de trois devis au titre des frais de déménagement.**

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 24/10/2013

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
Administrateur général des Finances publiques

L'inspecteur
Vanessa PASTOR

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L. 300-2, L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12,

Vu le décret n°58-815 du 9 septembre 1958 portant création de l'Établissement Public pour l'Aménagement de la Région dite de la Défense, publié au Journal Officiel du 10 septembre 1958 ;

Vu les décrets modificatifs n° 69-193 du 27 février 1969, n° 69-379 du 24 avril 1969, n° 88-186 du 24 février 1988, n° 92-1365 du 29 décembre 1992 et n° 2006-1317 du 27 octobre 2006, n° 2007-1871 du 26 décembre 2007,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2001 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel n° 1 de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Puteaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 février 2008 approuvant le dossier de modification n° 3 du POS partiel N° 1 de Puteaux,

Vu la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 relative aux règles d'urbanisme applicables dans le Périmètre de l'Opération d'Intérêt National de La Défense et portant création d'un établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense ;

Vu le décret n°2007-1222 du 20 août 2007 pris en application de la loi n° 2007-254 du 27 février 2007 et de son annexe portant sur les orientations générales d'urbanisme applicable dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National du quartier de La Défense et énonçant en particulier « l'enjeu résidentiel fort » que constitue « le secteur des Bergères ;

Vu les courriers du Directeur Général de l'EPAD en dates du 15 janvier et 12 mars 2009 sollicitant l'avis de la Ville de Puteaux sur les objectifs et les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC dénommée « ZAC Charcot » sur le secteur nord du rond-point des Bergères,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2009 donnant un avis favorable aux objectifs poursuivis ainsi qu'aux modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2009 décidant de déléguer à l'EPAD l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions pouvant intervenir dans le périmètre d'études de la future ZAC Charcot,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2010 désignant l'Atelier Xavier Bohl en tant que maîtrise d'œuvre AVP en charge de l'élaboration du projet de la ZAC des Bergères et notamment du dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2011 arrêtant le Plan local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'ÉPADESA, en date du 10 juin 2011 approuvant les conditions d'une cession amiable par l'ÉPADESA, des biens immobiliers en sa possession, situés dans le périmètre du projet de ZAC Charcot, au profit de la Ville de Puteaux et renonçant au droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2011, approuvant le principe d'acquisition amiable des biens immobiliers appartenant à l'ÉPADESA dans le périmètre du projet de ZAC CHARCOT,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine (service France Domaine) en date du 24 octobre 2013,

Vu le courrier de Madame VILATTE, en date du 11 juin 2014,

Vu le rapport de la direction générale,

DELIBERE

Article 1^{er} : Décide l'acquisition amiable du terrain bâti, situé 20, rue Charcot, cadastré G n°197 d'une superficie de 70 m², au prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000 €). Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur et les diagnostics techniques nécessaires à cette acquisition sont à la charge du vendeur.

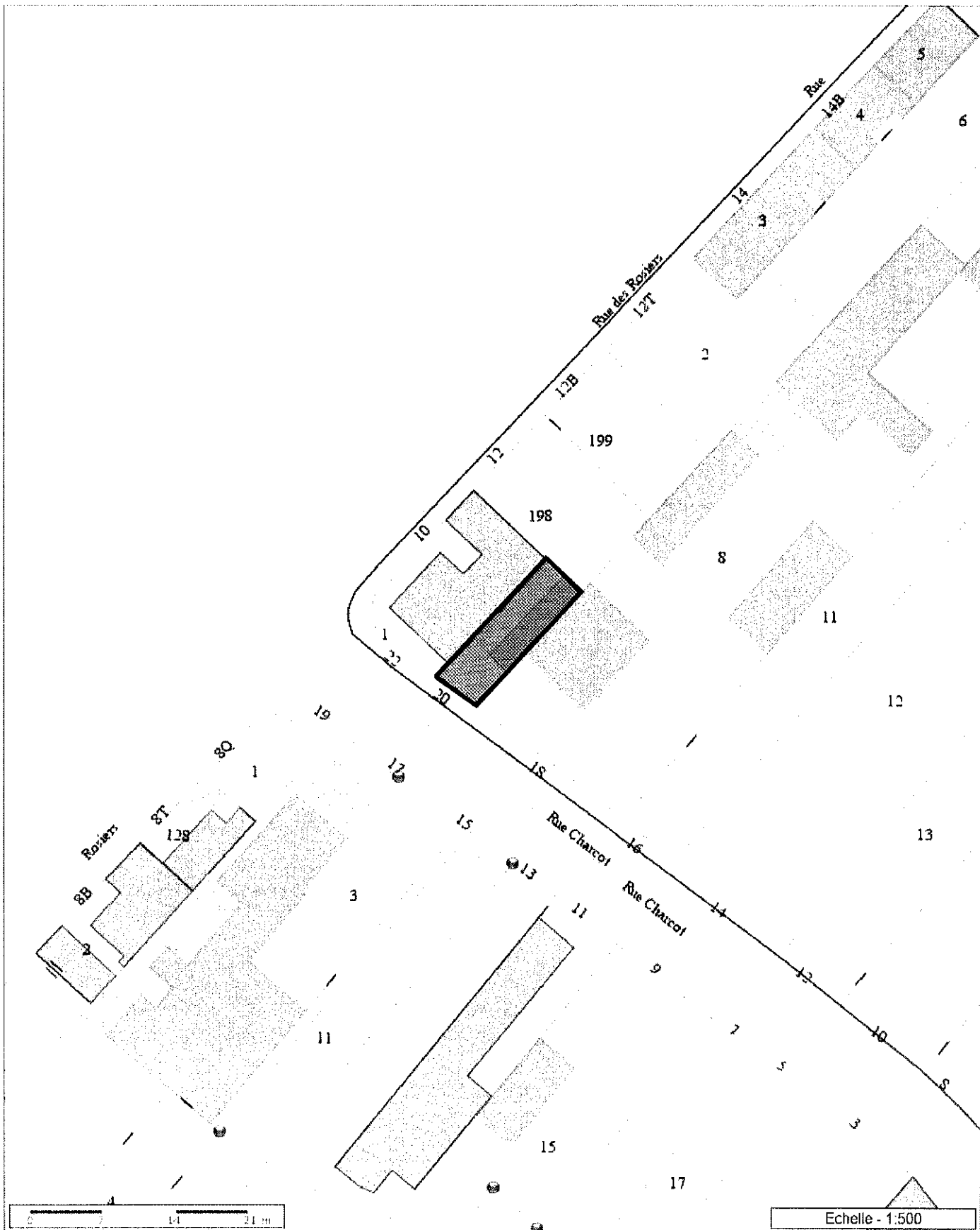
Article 2 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et à signer tout acte afférent à cette affaire.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE

DIVISION FRANCE DOMAINE
167-177, AVENUE JOLIOT-CURIE

92013 NANTERRE CEDEX

TÉLÉPHONE : 01 40 97 30 30

MÉL. ddfip92.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

7300-A-SD
(04-2005)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vanessa PASTOR

Téléphone : 01.40.97.32.26

Télécopie : 01.40.97.33.66

Mél. : vanessa.pastor@dgfip.finances.gouv.fr

Réf à rappeler : PUT 03-09, Cqué 2013-062 V 1495

AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, art. R 1211-1/3/9/10,
art. 3211-6 et art. R3221-6)

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

1. Service consultant :

Ville de Puteaux
131, rue de la République
92 801 PUTEAUX

2. Date de la consultation :

Dossier reçu le 09/08/2013 et complété le 04/10/2013 (visite).

Consultation à titre réglementaire dans le délai d'un mois.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Détermination de la valeur vénale d'un terrain sis 20 rue Charcot à Puteaux en vue d'une acquisition amiable dans le cadre de l'aménagement de la ZAC CHARCOT.

4. Propriétaires présumés :

Consorts VILATTE.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

La parcelle cadastrée Section G n° 167 représente une superficie de 70 m² et supporte deux constructions d'une superficie au sol de 23 m² (bâti léger) et 25 m² (bâti en briques). Elle est de forme rectangulaire, et bénéficie d'une largeur de 4,5 mètres et d'une longueur de 15 mètres environ.

D'après la visite en date du 04/10/2013, le terrain est en friche.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.

- Références cadastrales : Section n° G, Parcelle n° 197.
- Superficie de la parcelle : 70 m².
- Document d'urbanisme adopté par la commune : Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16/02/2012.
- Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Zone UPM4. Zone d'aménagement représentant l'ensemble du projet d'Eco quartier des Bergères, regroupant les périmètres de la ZAC des Bergères et de la ZAC Charcot.

7. Situation locative :

Libre.

8. Détermination de la valeur actuelle :

L'évaluation est établie selon la méthode dite par comparaison couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité.

Après une étude du marché immobilier local, il ressort que la **valeur vénale libre du terrain cadastré Section G, Parcelle n° 197 est estimé à 183 000 € hors coûts de dépollution éventuels, hors charges et hors taxes.**

9. Réalisation d'accords amiables :

Une marge de négociation de 10% est accordée.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Nanterre, le 24/10/2013

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
Administrateur général des Finances publiques

L'inspecteur
Vanessa PASTOR



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 20

**ACQUISITION AMIABLE A TITRE GRACIEUX
D'UN TERRAIN NU DE 4 M² SIS 20 AVENUE
GEORGES POMPIDOU**

**ACQUISITION AMIABLE A TITRE GRACIEUX D'UN TERRAIN NU DE 4 m² SIS 20
AVENUE GEORGES POMPIDOU**

Afin de permettre la réalisation d'un programme mixte à usage d'habitations et de commerces en accession à la propriété, le propriétaire de la parcelle cadastrée section Z n°139 sise 80-82, rue de Verdun a sollicité l'acquisition amiable d'une parcelle de terrain nu mitoyenne dépendant du domaine public communal.

A cette fin, la Ville a envisagé la cession, après désaffectation et déclassement, d'une emprise de 89 m² au droit du terrain sis 20, avenue Georges Pompidou. Cette emprise n'est pas à usage de trottoir mais d'espace vert.

Cette acquisition a été approuvée par délibération municipale en date du 11 septembre 2011. Par courrier du 17 février 2011, la SCI VERDUN 80 a fait une offre d'acquisition amiable au prix maximum de 122.000€.

Cette cession permettra au futur programme immobilier de s'apigeonner sur le pignon de l'immeuble voisin situé 18, avenue Georges Pompidou et de préserver un front urbain continu dans cette rue.

A cette cession, il a été décidé également l'acquisition à titre gracieux d'un terrain nu de 4 m² correspondant au pan coupé entre la rue de Verdun et l'avenue Georges Pompidou ainsi qu'une bande, de 25 cm de large et 18.5 m de long sur la rue de Verdun pour l'alignement.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de confirmer la cession amiable à la SCI VERDUN 80 ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait d'une parcelle de terrain nu, libre de toute occupation ou location, d'une superficie de 89 m², dorénavant déclassée du domaine public, au droit de la parcelle cadastrée section Z n°139 et située 20, avenue Georges Pompidou angle 78, rue de Verdun, au prix de 122.000 €.
- de décider l'acquisition à titre gracieux du terrain nu de 4 m² à la ville de Puteaux, au droit de la parcelle cadastrée section Z n°139,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession et acquisition.

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la circulaire interministérielle du 12 février 1996,

Vu le plan de déclassement, ci-annexé,

Vu le rapport établi par la direction générale,

DELIBERE

ARTICLE 1 : Confirme la cession amiable à la SCI VERDUN 80 ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait d'une parcelle de terrain nu, libre de toute occupation ou location, d'une superficie de 89 m², dorénavant déclassée du domaine public, au droit de la parcelle cadastrée section Z n°139 et située 20, avenue Georges Pompidou angle 78, rue de Verdun, au prix de 122.000€.

ARTICLE 2 : Décide l'acquisition à titre gracieux du terrain nu de 4 m² à la ville de Puteaux, au droit de la parcelle cadastrée section Z n°139, correspondant au pan coupé entre la rue de Verdun et l'avenue Georges Pompidou ainsi qu'une bande, de 25 cm de large et 18.5 m de long sur la rue de Verdun pour l'alignement

ARTICLE 3 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette cession et acquisition.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Section Z n°154

Nu intérieur
présumé

R+7

R+6

9.06

9.95

2

3

vers
l'avenue
Georges
Pompidou

Section Z n°139

Section Z n°169

LOT B
b

Nu intérieur

Nu intérieur
R

Nu intérieur

R+1+C-1

R+1+C-1

Nu intérieur

R-1

Soubassement

24.96

16.71

8.38

18.59

5.80

5.82

5.80

5.82

Commune de Puteaux

LOT A
a
Section Z
n°170

Rue

de

Verdun

Commune de Suresnes

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Yves MASSON
Géomètre Expert I.D.I.G.
17, rue de la Pyramide
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
E-mail : cblher.masson@geometric-expert.fr
TEL : 01.46.05.71.50
Fax : 01.46.05.79.01
N° d'Inscription : 3894

Soubassement

Section Z n°148

Limite cadastrale
rétablie graphiquement

Section Z n°109

Limite cadastrale
rétablie graphiquement

N°84

N°82

N°80

0.20

19.11

E.0.01

N°111

N°107

N°105

N°103

R+5

P.T.T

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 21

**ACQUISITION DE PLEIN DROIT D'UN BIEN SANS
MAITRE SIS 87 RUE JEAN JAURES**

ACQUISITION DE PLEIN DROIT D'UN BIEN SANS MAITRE SIS 87 RUE JEAN JAURES

Les propriétaires du bien sis 87 rue Jean Jaurès, Monsieur Emile Louis Pasquier et sa femme Madame Fernande Camille Ricard, sont décédés respectivement le 13 avril 1975 et le 27 juin 1976. Leur bien est resté sans occupation depuis ces dates.

Il s'agit d'un appartement de 46,9 m², situé au 2ème étage à droite du pallier, comprenant : un vestibule, une salle à manger sur rue, water-closets, cuisine sur courette, deux chambres, une cave d'une surface d'environ 3m².

Une enquête préalable auprès de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales a été menée. Il ressort qu'aucune procédure de succession n'a fait l'objet d'une gestion de la part du Domaine, et qu'aucune procédure d'appréhension par l'Etat au titre des biens vacants et sans maître n'a été engagée concernant le bien de Monsieur Pasquier.

Les dispositions relatives à ce type de biens ont été modifiées par la loi n°2004-809 du 13 août 2004, complétée par la circulaire du 8 mars 2006. Ils relèvent désormais de la responsabilité des communes, qui peuvent les acquérir de plein droit si les héritiers potentiels ne se sont pas manifestés dans un délai de 30 ans après le décès du propriétaire. Toutefois, la propriété est transférée de plein de droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits.

Conformément aux dispositions de la procédure d'acquisition prévue à l'article 713 du Code Civil, les assemblées délibérantes communales ont été invitées à prendre une délibération en date du 6 juillet 2012, autorisant l'acquisition par le Maire, d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

A cette date, la Direction Nationale d'Interventions Domaniales n'était curateur que de la succession vacante de Monsieur Emile Louis Pasquier, et ne gérait ainsi que la moitié du bien sis 87 rue Jean Jaurès à Puteaux. En date du 27 février 2014, le Pôle Aménagement Urbain a été informé de la désignation de la DNID comme curateur de la succession vacante de Madame Fernande Camille RICARD, décédée le 27 juin 1976, propriétaire en indivision de l'autre moitié du bien.

Les conditions étant réunies, la Ville de Puteaux peut acquérir de plein droit la totalité du bien cadastré section S, parcelle n°161, lot 8. En effet, la commune dans laquelle est situé le bien présumé sans maître peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire. L'avis de France Domaine sollicité sur la valeur de ce bien, évalue ce dernier à 266 000 € HC/HT (octobre 2013). Cette évaluation fait partie des pièces obligatoires qui devront être jointes à l'arrêté.

Il est à préciser que l'acquisition de plein droit constitue un mode d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun. Aux termes de l'article 713 du code civil, les biens immobiliers qui n'ont pas de maître appartiennent de fait à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Afin d'incorporer le bien dans le domaine communal, la collectivité devra acquitter les charges de copropriété (14 822 € au 3 juin 2014), la taxe foncière (1 893 € au 27 mai 2014), et la taxe logements vacants (3 757 € au 27 mai 2014) dues. A ces frais s'ajouteront ceux liés au dépôt des pièces auprès du conservateur des hypothèques via le notaire de la Commune.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'acquérir de plein droit : un appartement de 46,9 m², situé au 2ème étage à droite du palier, comprenant : un vestibule, une salle à manger sur rue, water-closets, cuisine sur courette, deux chambres, une cave d'une surface d'environ 3m², cadastrée section S Numéro 161 et située 87 rue Jean Jaurès – 92 800 PUTEAUX.
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition.

LE CONSEIL,

Vu le Code Civil notamment l'article 713,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 notamment l'article 147,

Vu le Code des Domaines notamment les articles L.25, L27 bis et L.27 ter.

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L 1122.1, L 1122.2, et L 1122.3

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L 2121.29,

Vu le Code l'Urbanisme,

Vu la Circulaire du 8 mars 2006,

Vu l'avis de la Commission Communale des Impôts Directs en date du 6 mars 2014,

Vu le courrier de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 avril 2014,

Vu les échanges de courriers entre la Commune et le syndic,

Vu le rapport de la direction générale,

DELIBERE :

Article 1^{er} : Décide l'acquisition de plein droit du lot n°8 cadastré Section S numéro 161, déclaré vacant et sans maître.

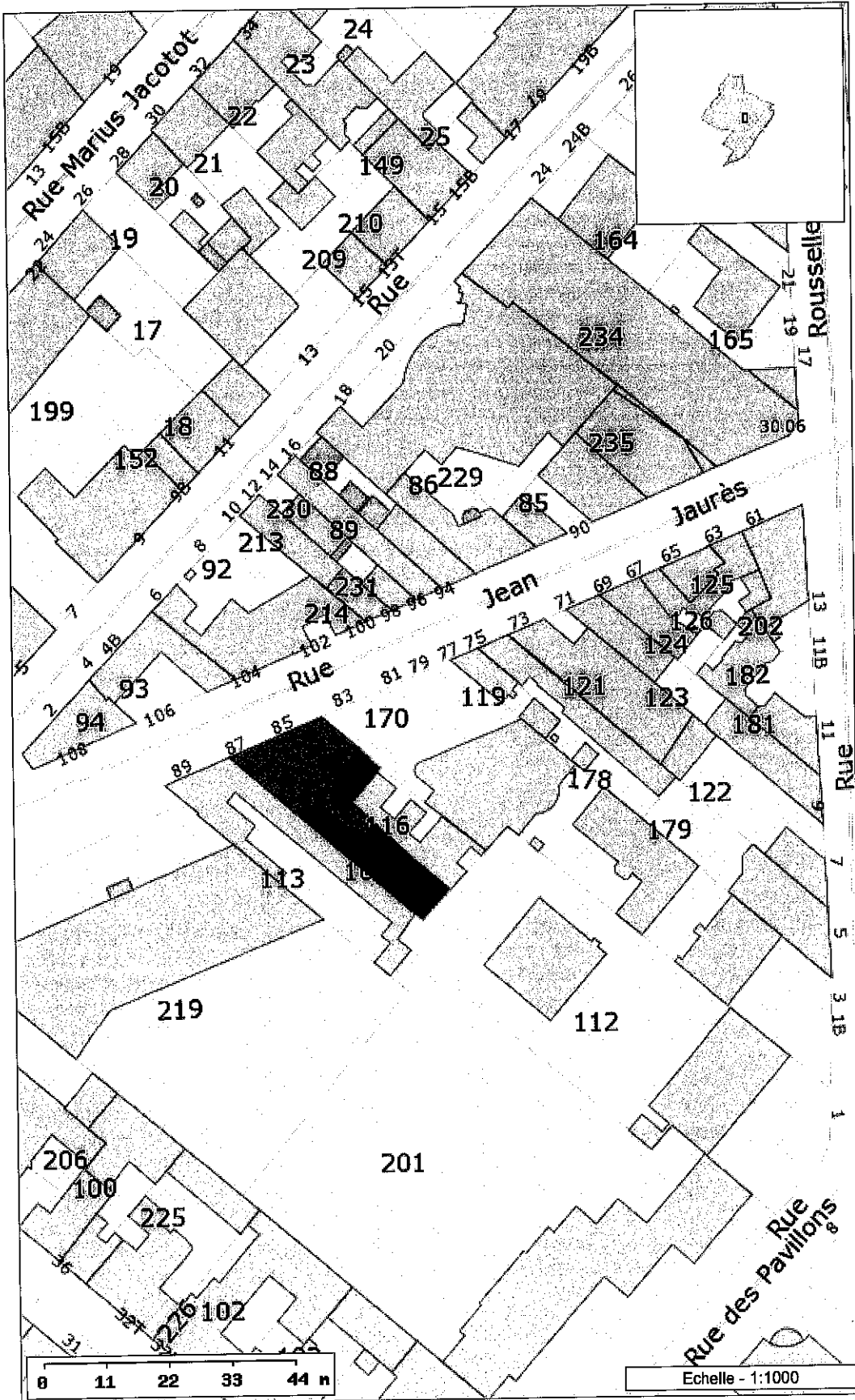
Article 2 : Autorise Madame le Maire à faire procéder à la rédaction d'un projet d'acte authentique qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

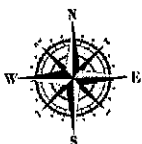
Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Légende

- Aa Txt lieu-dit
- Aa Txt hydrographie
- Aa Txt voie privée (dans la voie)
- Aa Txt voie publique (dans la voie)
- Aa Numéro de voie (dans la voie)
- Aa Lettre d'ordre de subdivision fiscale
- Aa Numéro de parcelle
- ↘ Flèche de renvoi
- Fontaine
- Puits
- Pyfône
- Calvaire
- Hale non mitoyenne
- Hale mitoyenne
- Clôture non mitoyenne
- Clôture mitoyenne
- Fossé non mitoyen
- Fossé mitoyen
- Mur non mitoyen
- Mur mitoyen
- ↘ Aqueduc
- ↘ Transport de matière
- ↘ Ligne de transport de force
- ↘ Voie ferroviaire
- ↘ Ruisseau, ravin
- ↘ Limite de voie publique
- ↘ Axe de voie
- Cimetière
- Pièce d'eau (étang, piscine)
- Cours d'eau
- ↘ Emprise voie privée
- ▨ Bâti léger
- ▨ Bâti dur public
- ▨ Bâti dur religieux
- ▨ Bâti dur privé
- ↘ Subdivision fiscale
- ▨ Parcelle

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 22

**ACQUISITION AMIABLE D'UN EMPLACEMENT DE
STATIONNEMENT NON BOXE SIS 33, RUE
ROUSSELLE**

VILLE DE PUTEAUX

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Direction Pôle Aménagement Urbain

DELIBERATION DU CONSEIL
SEANCE DU 3 JUILLET 2014

**ACQUISITION AMIABLE D'UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT NON BOXE
SIS, 33 RUE ROUSSELLE**

La Ville envisage l'acquisition amiable d'un emplacement de stationnement non boxé (lot n°359) situé 33, rue Rousselle.

La place de parking, portant le numéro 24 situé au 3^{ème} sous-sol du bâtiment, se situe dans un ensemble immobilier sis 85 bis à 93, rue de la République, 33 et 39, rue Rousselle et 51, rue Marius Jacotot cadastré R n° 291 pour une contenance de 1 626 m².

La ville est déjà propriétaire de 25 places de parkings situés au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier sis 85 bis à 93, rue de la République, 33 et 39, rue Rousselle et 51, rue Marius Jacotot,

Monsieur et Madame TONA MICHEL se sont rapprochés de la ville en vue de la cession amiable de emplacement de parking.

Le prix fixé entre les deux parties est de 20 000 €.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De décider l'acquisition amiable d'un emplacement de stationnement non boxé (lot n°359), situé 33, rue Rousselle, cadastré R n°291 d'une superficie de 1 626 m², au prix de VINGT MILLE EUROS (20 000 €).
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et à signer tout acte afférent à cette affaire.

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.1112-2,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes privés relatifs aux seuils fixés pour consultation de France Domaine,

Vu le courrier des Consorts Michel en date du 16 juin 2014,

Considérant que la ville est déjà propriétaire de 25 places de parkings situés au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier sis 85 bis à 93, rue de la République, 33 et 39, rue Rousselle et 51, rue Marius Jacotot,

DELIBERE

Article 1^{er} :

Décide l'acquisition amiable d'un emplacement de stationnement non boxé (lot n°359), situé 33, rue Rousselle, cadastré R n°291 d'une superficie de 1 626 m², au prix de VINGT MILLE EUROS (20 000 €).

Article 2 :

Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et à signer tout acte afférent à cette affaire.

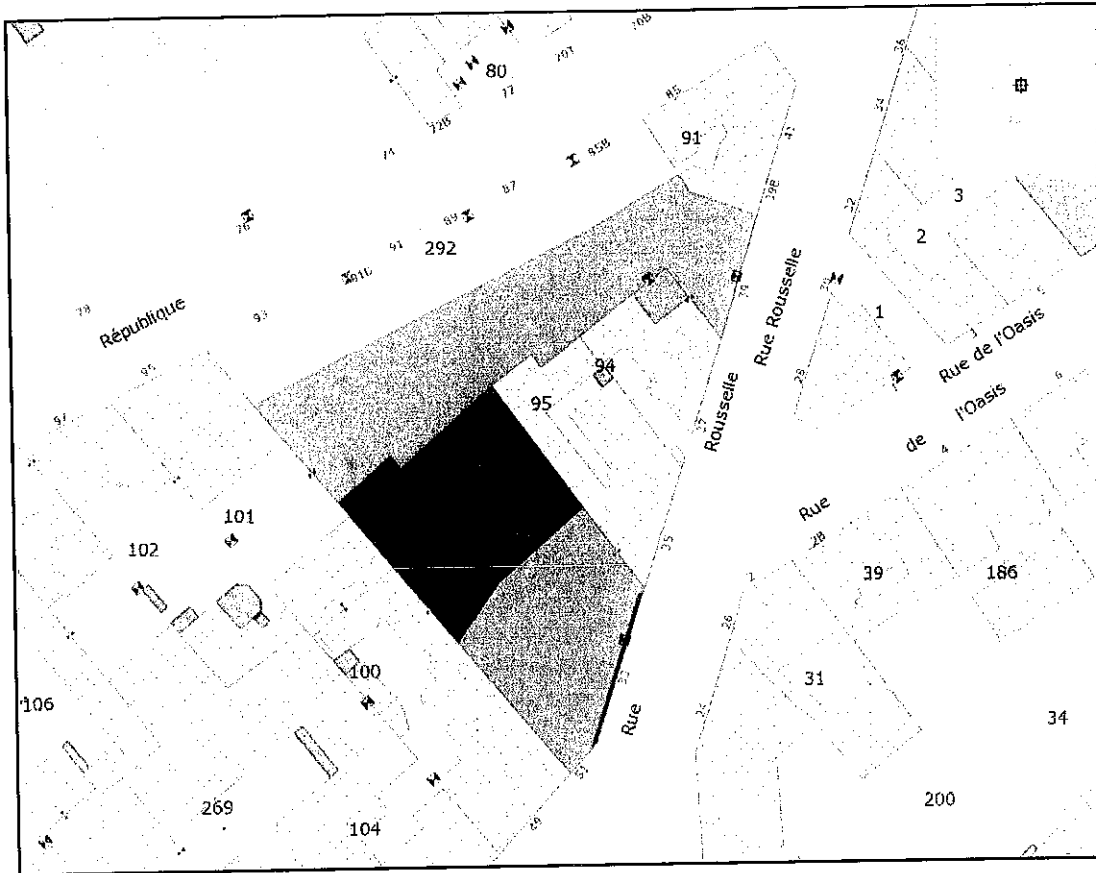
Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

33, rue Rousselle



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 23

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU
LOCAL SIS 119 RUE JEAN JAURES**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION
DU LOCAL SIS 119 RUE JEAN JAURES**

Dans le cadre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité la Ville de Puteaux, la Ville de Puteaux a instauré, par délibération en date du 19 juillet 2007 et 23 septembre 2011, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son territoire.

Par arrêté en date du 22 juillet 2013, la commune a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un fonds de commerce à l'enseigne « LA FROMAGETTE », exploité dans des locaux sis 119, rue Jean Jaurès à Puteaux.

Cette décision était motivée par le fait que le projet du bénéficiaire de la promesse (restauration rapide) ne permettait pas de préserver la diversité commerciale et artisanale en centre-ville et notamment dans la rue Jean Jaurès qui constitue un axe majeur de forte commercialité.

La Commune a l'obligation, dans le délai d'un deux à compter de la prise d'effet de la cession, de rétrocéder le fonds de commerce préempté à une personne physique ou morale immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Un cahier des charges de rétrocession doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal préalablement à la publication d'un appel à candidatures, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours.

Avant d'être régularisé, la rétrocession devra recueillir l'accord préalable du bailleur et être autorisée par la Conseil Municipal en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce à l'enseigne « LA FROMAGETTE », exploité dans des locaux sis 119, rue Jean Jaurès à Puteaux,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la publication de l'avis de rétrocession correspondant comportant appel public à candidatures du 1 au 15 septembre 2014.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2007 instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instaurant au profit de la Commune un droit de préemption concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, visées à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2011 étendant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds commerciaux, baux commerciaux et sur des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012, décidant et maintenant l'instauration du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future figurant au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Puteaux et l'extension du Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions visées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la Déclaration Préalable souscrite par la société par la SAS IGALIO, reçue en Mairie le 23 mai 2013, concernant la vente d'un fonds de commerce à l'enseigne « LA FROMAGETTE », exploité dans des locaux sis 119, rue Jean Jaurès à Puteaux,

Vu l'arrêté en date du 22 juillet 2013 par lequel la Commune a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce susvisé,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance en date du 10 mars 2014,

Vu la délibération du 4 avril 2014 par laquelle le Conseil Municipal a accordé au Maire, pour la durée de son mandat, délégation pour les matières visées à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme stipule que la Commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds de commerce préempté à une personne physique ou morale immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné,

Considérant que l'article R.214-11 du même Code prévoit qu'un cahier des charges de rétrocession soit approuvé par délibération du Conseil Municipal préalablement à la publication d'un appel à candidatures, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours.

Vu le projet de cahier des charges, ci-annexé,

Vu le rapport établi par la direction générale,

DELIBERE :

Article 1^{er} : Approuve le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce à l'enseigne « LA FROMAGETTE » sis 119, rue Jean Jaurès.

Article 2 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la publication de l'avis de rétrocession correspondant comportant appel public à candidatures du 1 au 15 septembre 2014.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

COMMUNE DE PUTEAUX

***Cahier des charges de
Rétrocession du fonds de commerce
anciennement sous enseigne « LA FROMAGETTE »
119, rue Jean Jaurès***

SOMMAIRE

1) Situation de la ville

- a) La situation géographique
- b) La population
- c) Son potentiel

2) Situation du commerce

- a) Son emplacement
- b) Sa zone de chalandise

3) Potentiel commercial

- a) Son exploitation actuelle
- b) Ses possibilités d'exploitation

4) Description du commerce

- a) Etat des lieux
- b) Superficie du commerce
- c) Plan
- d) Diagnostics techniques

5) Les conditions de rétrocession

- a) La valeur financière de la cession
- b) Le dossier à fournir par le futur repreneur
- c) Les conditions du choix du repreneur
- d) La décision du choix du repreneur

Afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Ville de Puteaux a instauré, par délibération en date du 19 juillet 2007, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son territoire.

Par arrêté en date du 27 mai 2010, la commune a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente par la société SAPN de son bail commercial, exploité dans des locaux sis 53, rue Jean Jaurès à Puteaux, à la société RAPH 95.

La signature de l'acte notarié de cession est intervenue le 9 novembre 2010.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans la commune. Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges va servir de support à l'appel à candidatures pour la rétrocession du fonds de commerce.

1 - Situation de la ville

a) Situation géographique :

Appartenant au Département des Hauts-de-Seine et située sur la rive gauche de la Seine, la ville de Puteaux est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne) côté Seine, de Courbevoie au nord (la séparation se faisant à l'intérieur du quartier d'affaires de La Défense), de Nanterre à l'ouest et de Suresnes au sud. Le territoire communal comprend la plus grande partie de l'île de Puteaux, traversée par le pont de Puteaux et par le pont de Neuilly. Différents réseaux de transports en commun (ligne A du RER, ligne 1 du métro, ligne T2 du Tram, 8 lignes de bus, le Buséolien et le Noctilien) renforcent la facilité d'accès sur la Ville.

b) Sa population :

45 092 habitants au dernier recensement (population légale de référence au 1^{er} janvier 2012) soit une augmentation constante. La densité de population est de 13.500 habitants par km² et les plus fortes concentrations se situent dans les quartiers résidentiels (Bergère Nord, Wilson et République).

c) Son potentiel :

Après un long passé industriel (automobile, aéronautique, armement, encres, parfums...), la Ville de Puteaux s'est reconvertie et son économie dépend aujourd'hui essentiellement du secteur des services, en particulier avec le quartier d'affaires de La Défense situé majoritairement (75%) sur le territoire de la commune.

Aux sièges sociaux s'ajoutent les centres commerciaux Les Quatre Temps et le Centre des nouvelles industries et technologies (CNIT), tous deux situés sur Puteaux.

Deux « polarités » majeures se dégagent de la ville de Puteaux :

- La première étant le quartier de la Défense, séparé de Puteaux par le boulevard circulaire. Il s'étend sur un tiers de la ville et dispose d'une attractivité d'ampleur internationale. Doté d'une armature commerciale de plus de 200.000 m², ce pôle offre des enseignes nationales plutôt orientées moyenne gamme plus.

- La seconde étant le centre-ville, cœur de cité, qui concentre la majorité de son offre commerciale autour des axes Verdun, Jean Jaurès, Richard Wallace, Eichenberger, Godefroy, et Chantecoq. Il présente une dynamique commerciale dispersée où s'associent une perception positive des consommateurs avec cependant une déliquescence commerciale.

La commune, dans le cadre de son P.L.U. a souhaité engager plusieurs actions afin de pérenniser et de dynamiser le commerce de proximité, implanté dans le Puteaux traditionnel, et valoriser l'identité des rues commerçantes.

Les aménagements inscrits aux programmes des Z.A.C. du Théâtre et des Bergères, en phase opérationnelle, privilégient trois orientations :

- favoriser le caractère résidentiel par l'implantation de maisons de ville,
- offrir des espaces de détente dans la Ville par la création de jardins,
- développer des commerces de proximité divers et variés.

L'amélioration de l'habitat a constitué une priorité municipale et a permis le franc succès depuis l'année 2000 de deux Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitation (Vieux Puteaux et Centre Ville).

La place du Théâtre avec ses 9 commerces contribue à la revalorisation de ce site avec son image de village de commerces identifiables depuis le boulevard Richard Wallace.

2 - Situation du commerce

a) Son emplacement :

Le fonds de commerce « LA FROMAGETTE » est situé au 119, rue Jean Jaurès en centre-ville, ayant une forte commercialité.

Situation du 119, rue Jean Jaurès

A l'angle de la rue Mars et Roty (rue piétonnisée en accès direct avec le Village du Théâtre) et la rue Jean Jaurès et à proximité du boulevard Richard Wallace. Le local jouit d'une bonne visibilité. Il est à proximité du Monoprix en mitoyenneté avec les locaux du traiteur BRUNE et des commerces de la ZAC du Théâtre. Il est au croisement de l'axe structurant de la rue Jaurès et du boulevard Richard Wallace.

b) Sa zone de chalandise :

Situé en centre-ville dans la zone principale de commercialité de la Ville (rue Jaurès), le local se situe aussi entre le centre-ville et la Défense (et le métro Esplanade de la Défense), sur un des principaux axes passant (piétons et véhicules).

Le local intègre le linéaire commercial plutôt continu de la rue Jaurès, dans une zone comprenant des activités commerciales et professionnelles variées (restauration sur place, restauration à emporter, alimentation générale, hôtellerie, soins du corps, équipement de la maison, services tertiaires...).

3 - Potentiel commercial

a) Son exploitation actuelle :

Le bail commercial en cours a pris effet le 1^{er} décembre 2006 pour se terminer le 30 novembre 2015.

Les activités de commerce autorisées par le bail sont :

- Commerce, services, bureaux destinés à accueillir clientèle et marchandise.

L'état du local, sain, ne permet ni les activités de cuisson et donc de restauration, ni la pose de matériel lourd, notamment mécanique ou réfrigérant.

Le loyer annuel Hors Charges et Hors Taxes	26 806.32 €
<i>Provision trimestrielle de charges</i>	(base 4 ^{ème} trimestre 2006) <i>en cours d'estimation par le bailleur</i>
Soit un loyer trimestriel de	4.550 €

b) Ses possibilités d'exploitation :

Afin de maintenir la diversité de l'offre commerciale au sein de la rue Jean Jaurès, l'activité recherchée est une activité de fromagerie traditionnelle.

Sa situation de bonne visibilité sur un axe majeur de la Ville entre deux pôles commerçants (le centre-ville et le centre commercial de la Tour France) en fait un local intéressant pour une activité artisanale (sans nuisance) ou une activité commerciale de type équipement de la maison.

4 - Description du commerce

a) Etat des lieux

Le local commercial dépend d'une petite copropriété de type R+2 et se décompose comme suit :

- au rez-de-chaussée : une boutique sur rue, un sanitaire,
- au sous-sol : une petite cave voûtée.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Puteaux.

b) Superficie du commerce

Les locaux présentent une surface de 49 m² en rez-de-chaussée. La cave totalise 15 m² environ.

5 - Les conditions de rétrocession

a) La valeur financière de la cession :

Le bail commercial est rétrocédé à la valeur estimée par le service des Domaines, soit moyennant le prix principal de 210 806.32 € (deux cent dix mille huit cent six euros et 32 cents), comprenant :

- Le fonds de commerce et droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 119 rue Jean Jaurès à Puteaux.

A cette somme s'ajoute le remboursement du dépôt de garantie, soit 3.600 €.

b) Le Matériel :

Le fonds de commerce comprend la reprise de matériel ci-après :

- Menuiserie intérieure : étagères et placards, habillage plafond, habillage étagères réfrigérées, habillage banque centrale réfrigérée;
- Installations frigorifiques: étagères centrales réfrigérées, placards centraux réfrigérés, banque centrale réfrigérée, moteurs de réfrigération;
- Aménagement intérieur: 4 tables - 4 chaises - 2 banquettes, arrière bar avec plonge;
- Aménagement sanitaire et cuisine: plonge pour la vaisselle, chauffe eau, pompe de relevage, WC et lavabo;
- Equipement intérieur: climatisation 2 volets, 4 caméra de vidéosurveillance, TV LCD, 1 poubelle bleue.
- Aménagement extérieur: façade menuisée, enseignes et éclairage.

c) Le dossier à fournir par le futur repreneur :

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique de reprise comportant le business plan de l'activité future
- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur ou du gérant
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Le statut matrimonial du repreneur

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable voire la signature d'un avenant au bail si nécessaire.

d) Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- Activité proposée
- Dossier technique de reprise
- Solidité financière

e) La décision du choix du repreneur

La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 JUILLET 2014

QUESTION N° 24

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU
FONDS DE COMMERCE SIS 40 RUE GODEFROY**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION
DU FONDS DE COMMERCE SIS 40 RUE GODEFROY**

Dans le cadre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la Ville de Puteaux a instauré, par délibération en date du 19 juillet 2007 et 23 septembre 2011, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son territoire.

Par arrêté en date du 16 Mai 2012, la commune a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un fonds de commerce à l'enseigne « Le progrès multimédia », exploité dans des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux.

Cette décision était motivée par le fait que le projet du bénéficiaire de la promesse ne permettait pas de préserver la diversité commerciale et artisanale en centre-ville et notamment dans la rue Godefroy qui constitue un axe de forte commercialité.

Le local commercial se compose d'une pièce principale au rez-de-chaussée avec un WC d'une superficie d'environ 37 m².

Le prix du fonds de commerce s'élève au prix de 30.000 € conformément au jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance en date du 29 mai 2013.

La signature de l'acte notarié d'acquisition est intervenue le 26 mai 2014.

La Commune a l'obligation, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, de rétrocéder le fonds de commerce préempté à une personne physique ou morale immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Un cahier des charges de rétrocession doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal préalablement à la publication d'un appel à candidatures, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours.

Avant d'être régularisé, la rétrocession devra recueillir l'accord préalable du bailleur et être autorisée par la Conseil Municipal en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce à l'enseigne « Le progrès multimédia », exploité dans des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux au prix de TRENTE MILLE EURO (30.000 €).
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la publication de l'avis de rétrocession correspondant comportant appel public à candidatures du 1 au 15 septembre 2014.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2007 instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instaurant au profit de la Commune un droit de préemption concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, visées à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2011 étendant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds commerciaux, baux commerciaux et sur des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2012, décidant et maintenant l'instauration du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future figurant au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Puteaux et l'extension du Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions visées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la Déclaration Préalable souscrite par la société Le progrès Multimédia, reçue en Mairie le 21 mars 2012, concernant la vente d'un fonds de commerce à l'enseigne « Le progrès Multimédia », exploité dans des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux,

Vu l'arrêté en date du 16 mai 2012 par lequel la Commune a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce susvisé,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance en date du 29 mai 2013,

Vu la délibération du 4 avril 2014 par laquelle le Conseil Municipal a accordé au Maire, pour la durée de son mandat, délégation pour les matières visées à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'acte notarié d'acquisition du fonds signé par la Ville le 26 mai 2014,

Considérant que l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme dispose que la Commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds de commerce préempté à une personne physique ou morale immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné,

Considérant que l'article R.214-11 du même Code prévoit qu'un cahier des charges de rétrocession soit approuvé par délibération du Conseil Municipal préalablement à la publication d'un appel à candidatures, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours,

Vu le projet de cahier des charges, ci-annexé,

Vu le rapport établi par la direction générale,

DELIBERE

ARTICLE 1 : Approuve le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce à l'enseigne « Le progrès multimédia », exploité dans des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux au prix de TRENTE MILLE EUROS (30.000 €).

ARTICLE 2 : Autorise Madame le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la publication de l'avis de rétrocession correspondant comportant appel public à candidatures du 1 au 15 septembre 2014.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

COMMUNE DE PUTEAUX

***Cahier des charges de
Rétrocession du fonds de commerce
anciennement sous enseigne
« LE PROGRES MULTIMEDIA »
40, rue Godefroy***

SOMMAIRE

1) Situation de la ville

- a) La situation géographique
- b) La population
- c) Son potentiel

2) Situation du commerce

- a) Son emplacement
- b) Sa zone de chalandise

3) Potentiel commercial

- a) Son exploitation actuelle
- b) Ses possibilités d'exploitation

4) Description du commerce

- a) Etat des lieux
- b) Superficie du commerce
- c) Diagnostics techniques

5) Les conditions de rétrocession

- a) La valeur financière de la cession
- b) Le dossier à fournir par le futur repreneur
- c) Les conditions du choix du repreneur
- d) La décision du choix du repreneur

Dans le cadre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité la Ville de Puteaux, la Ville de Puteaux a instauré, par délibération en date du 19 juillet 2007 et 23 septembre 2011, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son territoire.

Par arrêté en date du 16 Mai 2012, la commune a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un fonds de commerce à l'enseigne « Le progrès multimédia », exploité dans des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux.

Cette décision était motivée par le fait que le projet du bénéficiaire de la promesse ne permettait pas de préserver la diversité commerciale et artisanale en centre-ville et notamment dans la rue Godefroy qui constitue un axe de forte commercialité.

Le local commercial se compose d'une pièce principale au rez-de-chaussée avec un WC d'une superficie d'environ 37 m².

Le prix du fonds de commerce s'élève au prix de 30.000 € conformément au jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance en date du 29 mai 2013.

La signature de l'acte notarié d'acquisition est intervenue le 26 mai 2014.

Avant d'être régularisé, la rétrocession devra recueillir l'accord préalable du bailleur et être autorisée par le Conseil Municipal en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans la commune. Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges va servir de support à l'appel à candidatures pour la rétrocession du fonds de commerce.

1 - Situation de la ville

a) Situation géographique :

Appartenant au Département des Hauts-de-Seine et située sur la rive gauche de la Seine, la ville de Puteaux est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne) côté Seine, de Courbevoie au nord (la séparation se faisant à l'intérieur du quartier d'affaires de La Défense), de Nanterre à l'ouest et de Suresnes au sud. Le territoire communal comprend la plus grande partie de l'île de Puteaux, traversée par le pont de Puteaux et par le pont de Neuilly. Différents réseaux de transports en commun (ligne A du RER, ligne 1 du métro, ligne T2 du Tram, 8 lignes de bus, le Buséolien et le Noctilien) renforcent la facilité d'accès sur la Ville.

b) Sa population :

45.092 habitants au dernier recensement (population légale de référence au 1^{er} janvier 2014) soit une augmentation constante. La densité de population est de 13.500 habitants par km² et les plus fortes concentrations se situent dans les quartiers résidentiels (Bergère Nord, Wilson et République).

c) Son potentiel :

Après un long passé industriel (automobile, aéronautique, armement, encres, parfums...), la Ville de Puteaux s'est reconvertie et son économie dépend aujourd'hui essentiellement du secteur des services, en particulier avec le quartier d'affaires de La Défense situé majoritairement (75%) sur le territoire de la commune.

Aux sièges sociaux s'ajoutent les centres commerciaux Les Quatre Temps et le Centre des nouvelles industries et technologies (CNIT), tous deux situés sur Puteaux.

Deux « polarités » majeures se dégagent de la ville de Puteaux :

- La première étant le quartier de la Défense, séparé de Puteaux par le boulevard circulaire. Il s'étend sur un tiers de la ville et dispose d'une attractivité d'ampleur internationale. Doté d'une armature commerciale de plus de 200.000 m², ce pôle offre des enseignes nationales plutôt orientées moyenne gamme plus.
- La seconde étant le centre-ville, cœur de cité, qui concentre la majorité de son offre commerciale autour des axes Verdun, Jean Jaurès, Richard Wallace, Eichenberger, Godefroy, et Chantecoq. Il présente une dynamique commerciale dispersée où s'associent une perception positive des consommateurs.

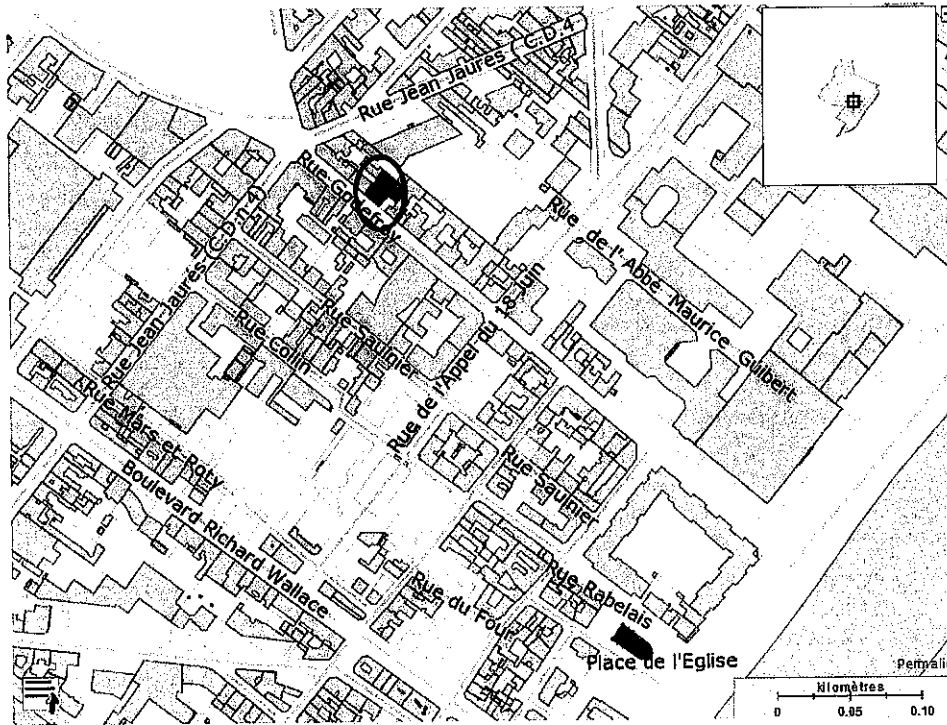
La commune, dans le cadre de son P.L.U. a souhaité engager plusieurs actions afin de pérenniser et de dynamiser le commerce de proximité, implanté dans le Puteaux traditionnel, et valoriser l'identité des rues commerçantes.

2 - Situation du commerce

a) Son emplacement :

Le fonds de commerce « Le Progrès Multimédia » est situé au 40 rue Godefroy dans un axe de forte commercialité proche du centre-ville et des quai Dion Bouton.

Situation du 40 rue Godefroy



Située à proximité du centre-ville (rue Jean Jaurès) et des quai Dion Bouton proche d'une boulangerie, et la rue Jean Jaurès et à proximité du boulevard Richard Wallace. Le local jouit d'une bonne visibilité.

b) Sa zone de chalandise :

Située proche du centre-ville dans une zone à forte commercialité, le local se situe aussi entre le centre-ville et les quai Dion Bouton, sur un des principaux axes passant (piétons et véhicules).

Le local se situe dans une zone comprenant des activités commerciales et professionnelles variées : boulangerie, restauration sur place, restauration à emporter, prêt-à-porter femme, prêt-à-porter enfant, alimentation générale, soins du corps, services tertiaire.

3 - Potentiel commercial

a) Son exploitation actuelle :

Le bail commercial en cours a pris effet le 1^{er} avril 2007 pour se terminer le 31 mars 2019.

Les activités de commerce autorisées par le bail sont :

- Téléboutique avec cybercafé et taxiphone, vente de journaux, jeux, informatique et activités commerciales connexes, librairie, papeterie.

Les activités prévues au bail pourront être modifiées avec l'accord du bailleur.

L'état du local, sain, ne permet ni les activités de cuisson et donc de restauration, ni la pose de matériel lourd, notamment mécanique ou réfrigérant.

Le loyer annuel Hors Charges et Hors Taxes	10.773,20 €
Révision	(indice ICC 3 ^{ème} trimestre)
Provision trimestrielle de charges :	50 €
Soit un loyer trimestriel de	2.743,25 € Charges comprises
Dépôt de garantie :	4.701 €

b) Ses possibilités d'exploitation :

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale sur cette artère, certaines activités sont exclues dans le cadre de la reprise de ce fonds de commerce.

- Les banques, assurances
- Les services immobiliers
- Les coiffeurs
- La restauration rapide
- Bazar en tous genres
- Taxiphone et cyber café

Sa situation de bonne visibilité sur un axe majeur de la Ville en fait un local intéressant pour une activité artisanale (sans nuisance) ou une activité commerciale de type équipement de la maison.

4 - Description du commerce

a) Etat des lieux

Le local commercial dépend d'une petite copropriété de type R+5 et se décompose comme suit :

- au rez-de-chaussée : une boutique sur rue avec un sanitaire,

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Puteaux.

b) Superficie du commerce

Les locaux présentent une surface de 37 m² en rez-de-chaussée.

5 - Les conditions de rétrocession

a) La valeur financière de la cession :

Le bail commercial est rétrocédé à la valeur estimée par le service des Domaines, soit moyennant le prix principal de 30.000 € (trente mille euros), comprenant :

- Le fonds de commerce et le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 40 rue Godefroy à Puteaux.

A cette somme s'ajoute le remboursement du dépôt de garantie, soit 4.701 €.

b) Le dossier à fournir par le futur repreneur :

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique de reprise comportant le business plan de l'activité future
- Un visuel de la devanture et un visuel de l'état projeté de la boutique (ou inspiration pour l'aménagement intérieur)
- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur ou du gérant
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Le statut matrimonial du repreneur

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable voire la signature d'un avenant au bail si nécessaire.

c) Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- Activité proposée
- Dossier technique de reprise
- Solidité financière

d) La décision du choix du repreneur

La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.