Les LOGES en JOSAS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE LES LOGES-EN-JOSAS

DÉLIBÉRATION N° CM-2024-057
Séance du 7 novembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet : Acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) de locaux bruts de béton et de terrains extérieurs à destination d'une future crèche sis 2 rue des Haies.

Nombre de conseillers

En exercice	: 18
Présents	: 12
Représentés	: 05
Absents excusés	: 01
Votants	: 17

Date de la convocation : 31 octobre 2024.
Date d'affichage de la convocation : 31 octobre 2024.

L'an deux mille vingt-quatre, le sept novembre à vingt heures trente,

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 31 octobre 2024 dont le public a été informé par voie d'affichage le 31 octobre 2024 s'est réuni en mairie, 2 Grande Rue aux Loges-en-Josas, sous la présidence de Madame Caroline DOUCERAIN, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :
MMES Caroline DOUCERAIN – Sylvie PERRAUD – Audrey COURTOIS – Sarah ANDRÉ –Odile CONROY – Nicole MARCHAIS – Arlette PEYTOUR – Kahina ANDRADE – MM Olivier LUCAS – Georges GÉRAULT – Sébastien MÉRIAUX – Gérald TOWNSEND.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :
MME Lyse-Marie CLISSON **ayant donné pouvoir à** M Gérald TOWNSEND.
M Jean-Côme RIVIÈRE **ayant donné pouvoir à** MME Caroline DOUCERAIN.
M Paul-Etienne LEGRAIS **ayant donné pouvoir à** M Sébastien MÉRIAUX.
M Franck GUGLIELMAZZI **ayant donné pouvoir à** MME Audrey COURTOIS.
M Pierre-Yves PARISELLE **ayant donné pouvoir à** MME Odile CONROY.

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :
M Jean-Jacques BRÉTÉCHÉ.

Lesquels, formant la majorité des membres en exercice, ont pu délibérer.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
MME Sylvie PERRAUD.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
La liste des délibérations a été affichée en mairie le 8 novembre 2024 et publiée sur le site internet de la mairie le 12 novembre 2024.
Accusé de réception de la télétransmission par la préfecture des Yvelines ci-dessous.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2241-1, L 2122-21-1 et L.2122-22 4 ;

VU la délibération n°CM-2023-024 du conseil municipal du 30 mars 2023 relative à la vente de la parcelle cadastrée AA 387 au profit de de l'opérateur IRP-HLM dont le siège social est situé 46 rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-La-Forêt (92360), au prix net vendeur de 196.000 € (la vente n'étant pas soumise à la Taxe à la Valeur Ajoutée), dans le cadre d'un contrat de cession foncière avec charges ;

VU la délibération n°CM-2023-055 du conseil municipal du 28 septembre 2023 relative à la désaffection, déclassement et projet de vente du terrain cadastré section AA numéro 387 ;

VU la délibération n°CM-2024-035 du conseil municipal du 6 juin 2024 relative à l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de locaux bruts de béton à destination d'une future crèche sise 2 rue des Haies ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération n° CM-2024-018 du 21 mars 2024 ;

VU l'état descriptif de division en volumes établi le 3 octobre 2024 annexé à la présente ;

VU l'avis du Domaine du 8 octobre 2024 sur la valeur vénale du local brut de béton à usage futur de crèche, d'une surface de plancher de 213,14 m² annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT que la société IRP-HLM est bénéficiaire d'un permis de construire portant le numéro PC 078 343 23 G 0006 accordé par l'arrêté n°U-2023/58 du 22 décembre 2023 sur la parcelle cadastrale section AA numéro 387 d'une contenance de 7 ares et 26 centiares, afin de réaliser en tant qu'opérateur un immeuble R+1 à usage mixte d'une surface de plancher de 436,96 m², devant comprendre à son entier achèvement une crèche en rez-de-chaussée et trois logements sociaux financés PLS de typologie T3 ;

CONSIDÉRANT que la commune doit procéder, après l'acquisition du terrain nu par l'opérateur, à l'acquisition auprès de ce même opérateur, à travers une Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA), de locaux bruts de béton d'une surface de plancher de 213,14 m² en rez-de-chaussée et de jardins extérieurs situés au sud et à l'ouest du futur bâtiment, tels que représentés dans l'état descriptif de division en volumes établi le 3 octobre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'objectif de cette cession foncière est la réalisation, au sein des locaux bruts de béton, d'une crèche collective municipale, équipement public répondant aux besoins de la population ;

CONSIDÉRANT l'avis du domaine du 8 octobre 2024 déterminant une valeur vénale des locaux de la crèche collective d'une surface de plancher de 213,14 m² arbitrée à 525.000 € H.T., assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 577.500 € ;

Entendu l'exposé de Madame Sylvie PERRAUD, Première Adjointe au Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

ABROGE la délibération n°CM-2024-035 du conseil municipal du 6 juin 2024 relative à l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de locaux bruts de béton à destination d'une future crèche sise 2 rue des Haies.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

CONFIRME sa décision d'acquérir en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), malgré un recours pendant contre le permis de construire n° PC 078 343 23 G 0006 délivré à la SA HLM IRP le 22 décembre 2023 par l'arrêté n°U-2023/58 et la prise en charge pour moitié avec la SA HLM IRP de toutes les conséquences tant juridiques que financières qui pourraient en résulter, le local d'une surface de plancher de 213,14 m² en rez-de-chaussée permettant d'accueillir une crèche livrée brute de béton en attente de fluides ainsi que les espaces extérieurs à l'ouest et au sud du bâtiment issus de l'opération immobilière à réaliser par la SA HLM IRP sur la parcelle cadastrée section AA numéro 387, au prix net vendeur de 576.454 € H.T. ; les frais notariés restant à la charge de la commune ;

AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte authentique de VEFA avec la SA HLM IRP dont le siège social est situé 46 rue du Commandant Louis Bouchet à Meudon-La-Forêt (92360), ainsi que tout document s'y rapportant ;

DIT que la liste des délibérations sera affichée en mairie et publiée sur le site internet de la commune selon la règlementation en vigueur, qu'une ampliation sera adressée au préfet des Yvelines, et sera notifiée à toute personne concernée ;

DIT que, conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter des mesures de publicité.

SUFFRAGE EXPRIMÉ	: 17
POUR	: 17
CONTRE	: 00
ABSTENTION	: 00

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.

Les Loges-en-Josas, le 8 novembre 2024.

Le Secrétaire de séance,

Sylvie PERRAUD

MAIRIE des LOGES-en-JOSAS (Yvelines)

Le Maire,

Caroline DOUCERAIN

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

foncier experts

Société de Géomètres Experts et Maîtres d'Œuvre V.R.D

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Dossier N° : S27482 EDDV

Commune de : Les-Loges-en-Josas (78)
Section : AA N°387
Date de rédaction : 03/10/2024
Dernière révision : 03/10/2024



Une palette de services,
pour prendre toute la mesure de vos projets !

www.foncier-experts.com

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

22 rue Louis de Cosse Brissac
78640 NEAUPHLE LE CHÂTEAU
Tel. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean Pierre Timbaud
Montigny le Bretonneux
78180 SAINT QUENTIN EN YVELINES
Tel. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St Matthieu
78550 HOUDAN
Tel. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tel. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bievres
91400 SACLAY
Tel. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 487 742 967 • SIRET 487 742 967 000 10 • APE 7112A • TVA intracommunautaire FR15 487 742 967 00010 • siège social – permanence

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

Les Loges-en-Josas – 2 rue des Haies

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION EN VOLUMES

Document établi le 03-10-2024

foncier experts
Société de Géomètres Experts
Maîtres d'Œuvre V.R.D
www.foncier-experts.com

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

ARTICLE 1 - OBSERVATIONS LIMINAIRES

L'ensemble immobilier projeté et objet du présent état descriptif de division volumétrique est formé d'un bâtiment à usage d'habitations abritant une crèche publique en rez-de-chaussée.

> La division en volume est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes NGF, sans qu'il existe de partie objet d'une propriété commune entre les différentes fractions ou volumes.
>
> La division en volumes constitue non pas un démembrement de la propriété mais une division de la propriété. Chaque volume, même s'il n'est pas construit, est l'objet d'un droit de propriété, constituant une propriété distincte qui peut être grevée de servitudes, être hypothéquée, être vendue ou faire l'objet d'un bail à construction ou emphytéotique. Un volume peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble

En raison de l'imbrication de ses divers éléments, le présent ensemble immobilier est divisé en **2 VOLUMES** ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par l'imbrication et la superposition des VOLUMES.

Chaque VOLUME ainsi créé pourra être librement subdivisé. Dans les rapports entre propriétaires de VOLUMES et de leurs ayants-droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les VOLUMES lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra aussi soumettre librement son ou ses VOLUMES au régime de la copropriété.

Les côtes altimétriques des VOLUMES ci-après font référence au système du Nivellement Général de la France et sont issues des plans DCE dressés par l'architecte de l'opération.
Ce projet repose sur un permis de construire portant la référence N° *PC* 078 343 23 G0006 délivré le 22/12/2023 par Mme le Maire des Loges-en-Josas.

ARTICLE 2 - DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division volumétrique est situé dans le département des Yvelines, commune des Loges-en-Josas (78), au numéro 2 de la rue des Haies.

L'assiette foncière est constituée par la parcelle figurant au cadastre de la commune des Loges-en-Josas, cadastrée section *AA n°387* pour une contenance totale de **734 m²** environ, ayant fait l'objet d'une opération de bornage.

ARTICLE 3 - SERVITUDES GENERALES GREVANT LE TERRAIN D'ASSIETTE OU BENEFICIANT AU TERRAIN D'ASSIETTE

- Voir avec le Notaire et le Maître d'ouvrage.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

ARTICLE 4 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Le présent **état descriptif de division volumétrique** a été établi au vu et à l'aide des plans DCE dressés par l'architecte de l'opération.

Pour conseil, il conviendrait pour certifier la conformité des volumes crées à l'occasion de cet état descriptif, (tant pour leur position verticale qu'horizontale) d'effectuer après la fin définitive des travaux, un récolement précis de l'ensemble immobilier construit et si besoin d'opérer un nouveau modificatif de cet état descriptif.

Le présent état descriptif de division en volumes ne peut garantir qu'aucun élément architectural majeur n'aura été modifié sur place entre la date de sa publication et la fin des travaux.

L'ensemble immobilier défini par le présent état descriptif de division volumétrique est divisé en **2 volumes** constitués eux-mêmes de fractions de volumes permettant de définir leur emprise à chaque changement de dalle.

La propriété des volumes globaux, tel que décrit ci-dessous, comporte le droit de réaliser à l'intérieur des dits volumes toutes constructions, comporte la propriété des dites constructions et le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin, à toute subdivision ou réunion des dites propriétés.

Pour les besoins, de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen des plans couleurs annexés à cet état descriptif de division en volumes et au moyen d'un lot dont la désignation suit :

Volume 1

Volume destiné à une crèche publique en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements et ses espaces extérieurs. Se référer aux plans ci-annexés.

- **Superficie de base:** env. 734 m² (superficie maximale du volume sur un niveau quel qu'il soit)
- **S'exerçant de la côte NGF:** Tréfonds sans limitation de profondeur (SLP)
- **A la côte NGF:** 150.67
- **Figuré aux plans annexés sous teinte :** Bleu ciel
- **Résultant de la somme des fractions de volume :** V1/a et V1/b, dont la définition suit :

- **Fraction V1/a**

Tréfonds de terre (partie), espaces extérieurs et crèche publique.

- **Superficie de base:** 569 m² environ
- **S'exerçant de la côte NGF:** Tréfonds sans limitation de profondeur (SLP)
- **A la côte NGF:** 150.67
- **Figurée aux plans annexés sous teinte :** Bleu ciel

- **Fraction V1/b**

Tréfonds de terre (partie)

- **Superficie de base:** 165 m² environ
- **S'exerçant de la côte NGF:** Tréfonds sans limitation de profondeur (SLP)
- **A la côte NGF:** 147.48
- **Figurée aux plans annexés sous teinte :** Bleu ciel

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

Volume 2

Volume destiné à un immeuble de logements et son espace extérieur.

- **Superficie de base:** env. 734 m² (superficie maximale du volume sur un niveau quel qu'il soit)
- **S'exerçant de la côte NGF:** 147.48
- **A la côte NGF:** Espace d'air sans limitation de hauteur (SLH)
- **Figuré aux plans annexés sous teinte :** jaune
- **Résultant de la somme des fractions de volume :** V2/a à V2/c, dont la définition suit :

- **Fraction V2/a**

Espace extérieur et espace d'air résiduel

- **Superficie de base:** 142 m² environ
- **S'exerçant de la côte NGF:** 147.48
- **A la côte NGF:** Espace d'air sans limitation de hauteur (SLH)
- **Figurée aux plans annexés sous teinte :** jaune

- **Fraction V2/b**

Cage d'escalier, sas et local vélos.

- **Superficie de base:** 23 m² environ
- **S'exerçant de la côte NGF:** 147.48
- **A la côte NGF:** 150.67
- **Figurée aux plans annexés sous teinte :** jaune

- **Fraction V2/c**

Immeuble de logements et espace d'air résiduel.

- **Superficie de base:** 592 m² environ
- **S'exerçant de la côte NGF:** 150.67
- **A la côte NGF:** Espace d'air sans limitation de hauteur (SLH)
- **Figurée aux plans annexés sous teinte :** Jaune

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

ARTICLE 5 - SERVITUDES LIEES A LA CONSTRUCTION

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des VOLUMES de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces VOLUMES, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

1 - Servitudes générales de prospect :

Les différents ouvrages sont grevés et profitent de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

2 - Servitudes d'appuis et d'accrochages :

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou de toute modification des ouvrages compris dans chaque VOLUME.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local, mais au propriétaire d'un "volume" supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux-plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et "a fortiori", de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3 - Canalisations, gaines et réseaux divers :

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un lot, seront la propriété de ce lot à partir des canalisations générales.

En outre, l'existence de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, l'obligation de faire ou ne pas faire. L'article 1142 du Code Civil est ainsi expressément écarté.

Le constituant se réserve et réserve au profit de ses ayants-droit futurs, le droit de modifier la consistance de ses constructions, soit par des suppressions, soit par des additions, soit par des simples aménagements, mais

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

sans que les ouvrages modifiés ou reconstruits puissent être réalisés en dehors des limites fixées par l'état descriptif de division pour chacun des VOLUMES créés dans celui-ci.

Les servitudes non explicitement énoncées dans le présent acte seront comprises implicitement dans les servitudes générales d'appui, d'accrochage, de prospect, d'accrochage de canalisations, gaines et réseaux divers.

Etant spécifié ici que les parties des volumes situés en sous-sol bénéficient entre eux de toutes servitudes nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci et notamment en ce qui concerne les ventilations hautes et basses.

4 - Mitoyennetés :

La séparation verticale entre volumes se situe au milieu des voiles béton séparateurs, les rendant mitoyens.

Dans le cas des voiles extérieurs, la limite est fixée au nu fini du bâtiment.

La séparation horizontale entre les volumes bâtis se situe en mitoyenneté des dalles brutes qui les séparent.

5 - Entretien - Réparations - Reconstruction :

a) Obligation générale d'entretien et réparation :

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

b) Ouvrages et équipements d'intérêt collectif :

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par les différents propriétaires de volumes, suivant une répartition de charges préalablement établie.

Une Association Syndicale Libre de gestion sera constituée pour en organiser la gestion, l'entretien et les réparations.

c) Travaux - Modifications - Reconstruction :

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux, tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

Si les travaux envisagés entraînent un changement de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, il sera nécessaire d'en informer les covolumiers en vue de respecter une certaine harmonie de cet ensemble.

Par dérogation à ce qui précède, l'installation ou la modification de vitrines, enseignes, stores et façade des commerces ou locaux d'activités sera soumise aux seules autorisations administratives nécessaires.

Chaque volume dont la configuration l'exigera par rapport aux volumes voisins bénéficiera sur ceux-ci d'une servitude de tour d'échelle permettant l'exécution des travaux d'entretien, de réparation.

Le propriétaire du fonds dominant devra prévenir par écrit le propriétaire du fonds servant, et son exploitant, au moins un mois à l'avance de son projet de travaux par l'envoi du calendrier prévisionnel et des installations prévues, sauf travaux d'urgence.

En toute circonstance, l'exercice de cette servitude ne devra pas nuire à l'activité commerciale des volumes du rez-de-chaussée qui devront rester accessibles dans des conditions usuelles d'exploitation et de sécurité.

Si la devanture ou l'enseigne des commerces venait à être occultée complètement ou partiellement par l'exercice de cette servitude, le propriétaire du fonds dominant devra à ses frais apposer des banderoles à l'effigie des commerces concernés signalant leur ouverture pendant la durée des travaux.

L'accès à l'assiette de la servitude et aux échelles ou échafaudages, se fera par la voie publique, le propriétaire du fonds dominant ne bénéficiant d'aucun droit de passage à cet égard dans les volumes du rez-de-chaussée.

Le propriétaire du fonds dominant devra veiller à n'apporter aucune nuisance ou dégradation au fonds servant, ses exploitants et sa clientèle, notamment par un nettoyage et un rangement quotidien du chantier sans déchet, gravas, poussières ou écoulement sur le fonds servant.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées, soit à l'amiable, soit par voie d'expertise.

Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des VOLUMES dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus,
- les servitudes générales et celles instituées aux termes des présentes,
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur,
- les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Le coût de travaux de reconstruction sera réparti comme suit :

- sous réserve de la détermination des responsabilités éventuelles de chacun des propriétaires des VOLUMES dans la survenance de l'événement ayant rendu nécessaire la reconstruction, le coût de

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

reconstruction des ouvrages incombera aux propriétaires des VOLUMES dans lesquels se trouveront ces ouvrages.

Tout écart positif entre la surface de plancher construite en vertu des autorisations administratives, telle que constatée au certificat de conformité et la surface de plancher constructible ultérieurement en vertu de nouvelle règles d'urbanisme ou de dérogation à ces règles sera, dans ce cas, sous réserve du respect des droits acquis correspondant aux constructions édifiées, réparti entre les VOLUMES désigné et décrits ci-dessus.

d) Obligations d'assurances :

Chacun des propriétaires de VOLUMES devra souscrire une police d'assurance "Multirisques Propriétaires" (assurant notamment la valeur de reconstruction à neuf, sans vétusté pour les parties d'immeubles lui appartenant).

L'acquisition d'un VOLUME par un acquéreur emportera pour lui adhésion impérative à la présente clause.

6 - Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus :

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

7 - Servitudes particulières :

7.1 Servitudes particulières entre volumes

7.1.a Fonds servants

Le **volume 2** est grevé de deux servitudes de vues au profit du **volume 1**. *(position approximative de ces servitudes sur les plans du niveau rez-de-chaussée ci-après)*

Ces servitudes s'exercent à l'endroit de deux fenêtres hautes qui ne devront en aucun cas permettre l'accès piétons, aucune servitude de passage n'étant actée, mais occasionnent une vue sur les espaces extérieurs du **volume 2**.

7.1.b Fonds dominants

Le **volume 1** bénéficie de deux servitudes de vue grevant le **volume 2**.
(position approximative de ces servitudes sur les plans du niveau rez-de-chaussée ci-après)

Ces servitudes s'exercent à l'endroit de deux fenêtres hautes qui ne devront en aucun cas permettre l'accès piétons, aucune servitude de passage n'étant actée, mais occasionnent une vue sur les espaces extérieurs du **volume 2**.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

ARTICLE 6 - CALCUL DE LA CLE DE REPARTITION DES CHARGES

I) CHARGES GENERALES

1) Identification des volumes portant les charges générales.

Volume 1 – Crèche publique
Volume 2 – Immeuble de logements

2) Identification des charges générales (énumération non-exhaustive à titre d'exemple - définition détaillée établie par le notaire).

- Charges d'entretien des structures collectives (gros-œuvre, locaux techniques spécifiques et éventuels…)
- Frais d'assurances collectives
- Frais de fonctionnement de l'ASL

3) Calcul de la répartition des charges (définition détaillée établie par le notaire)

Numéro du volume concerné	Désignation	Quote-part de charges générales
V1	**Crèche publique**	**500**
V2	**Immeuble de logements**	**500**
Total		**1000**

II) CHARGES SPECIALES

Sans objet.
Aucun équipement commun à plusieurs volumes n'a été recensé dans ce projet immobilier.

ARTICLE 7 - TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES CREES

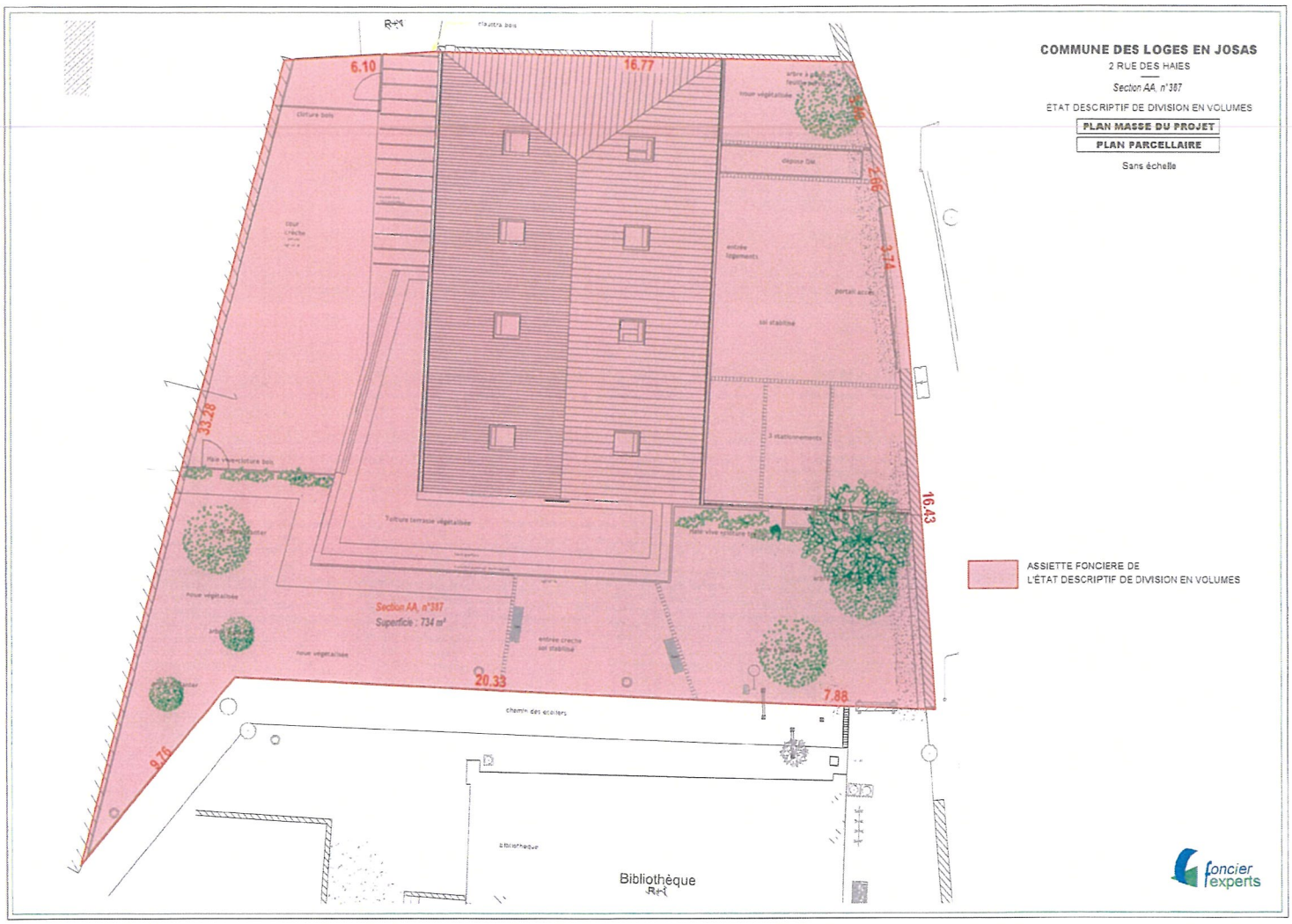
Pour les besoins de la publicité foncière les volumes ci-dessus sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous : *(SLP : Sans limitation de profondeur – SLH : Sans limitation de hauteur)*

Volume	*Fract.*	*Surface (m²)*	*Niv inf.(NGF)*	*Niv sup.(NGF)*	*Désignation*
1 SLP / 150.67ngf 734m²	a	569	SLP	150.67	Tréfonds (partie), crèche et espaces extérieurs
	b	165	SLP	147.48	Tréfonds (partie)
2 147.48ngf / SLH 734m²	a	142	147.48	SLH	Espaces extérieurs, stationnements, et espace d'air
	b	23	147.48	150.67	Local vélos, sas et cage d'escalier
	c	592	150.67	SLH	Immeuble de logements

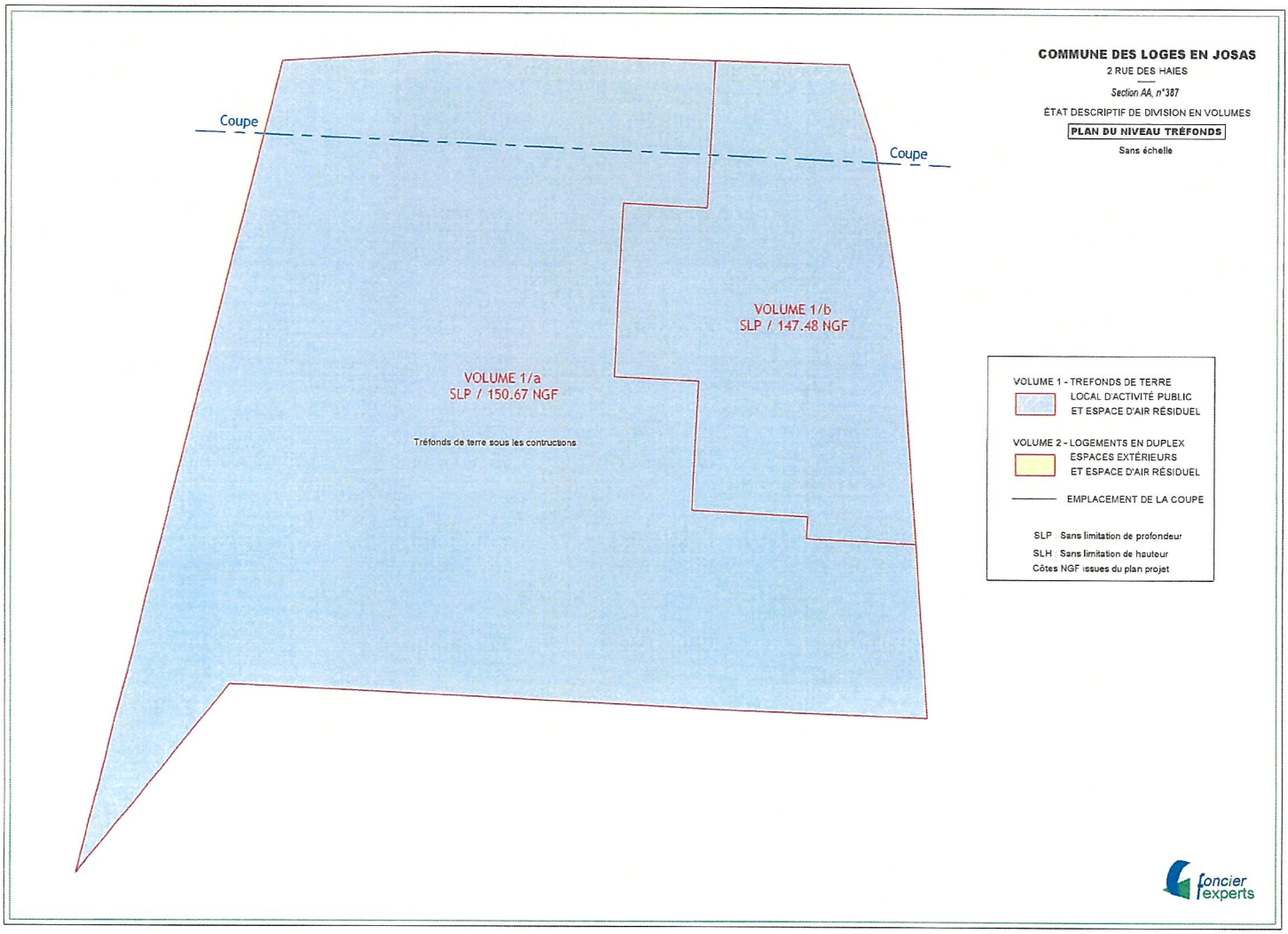
ARTICLE 8 - PLANS

Est demeuré ci-annexé, un jeu de plans teintés établis par le cabinet de Géomètres **Foncier-Experts**, basé à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180)

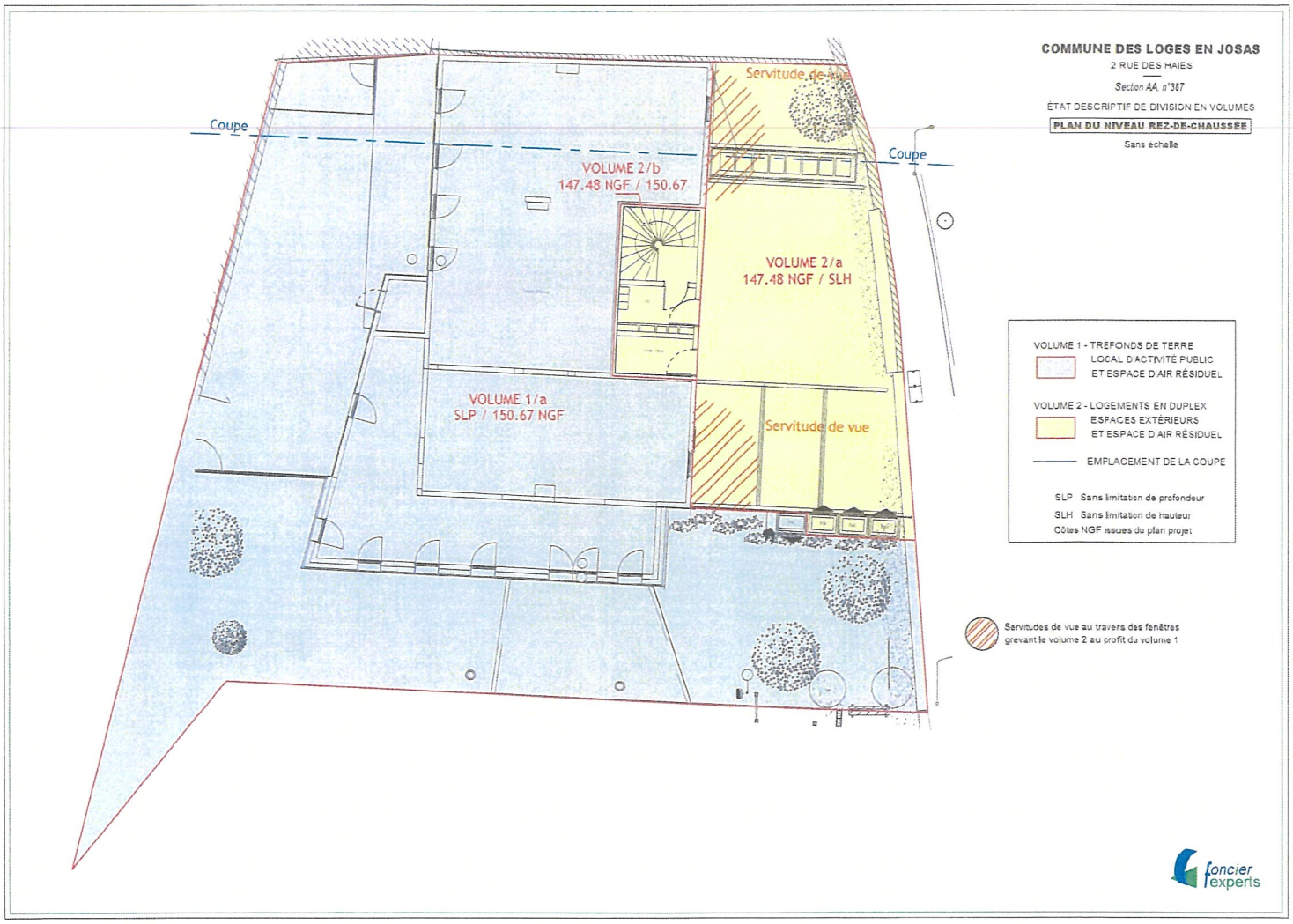
REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057



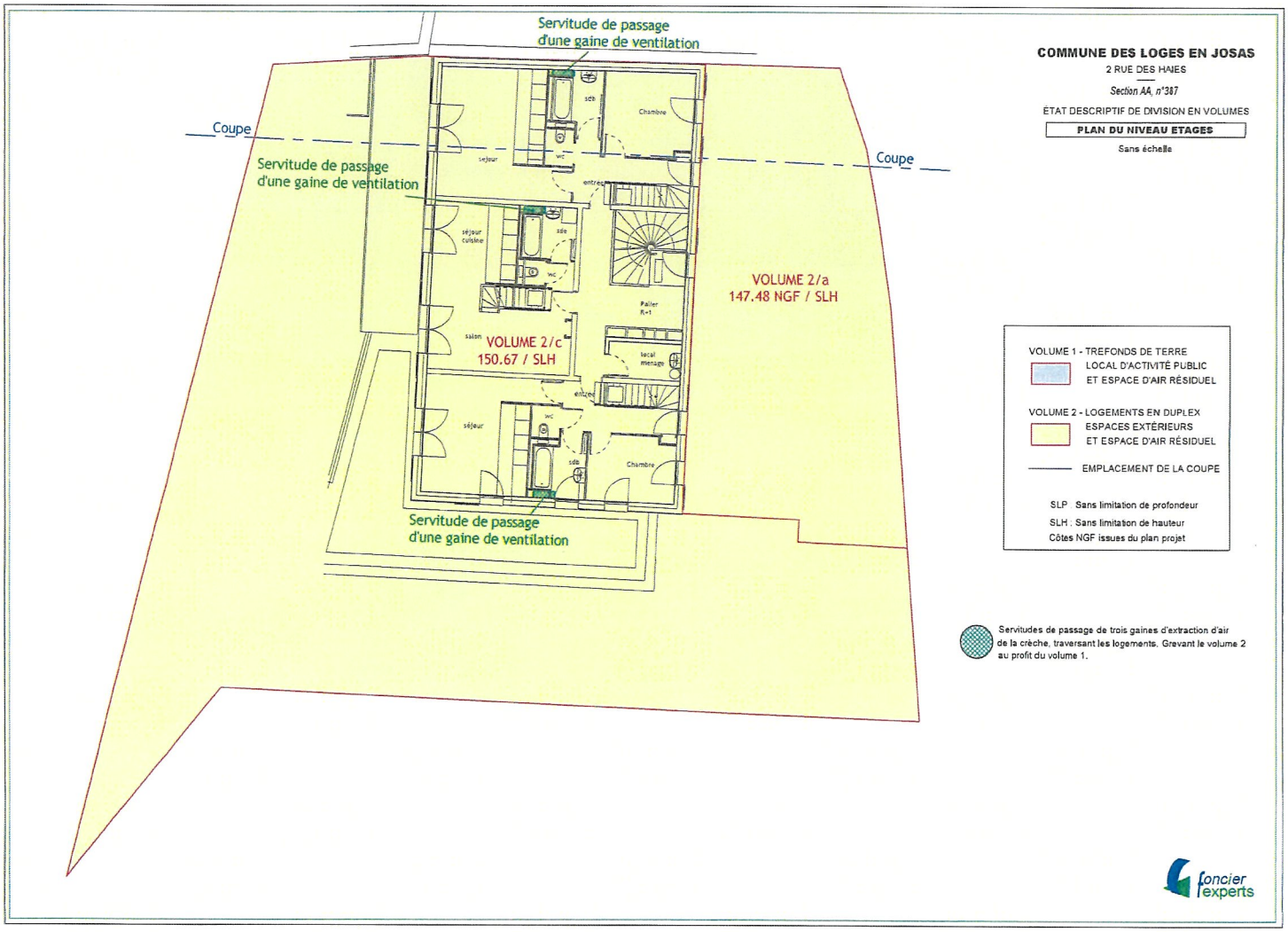
REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057



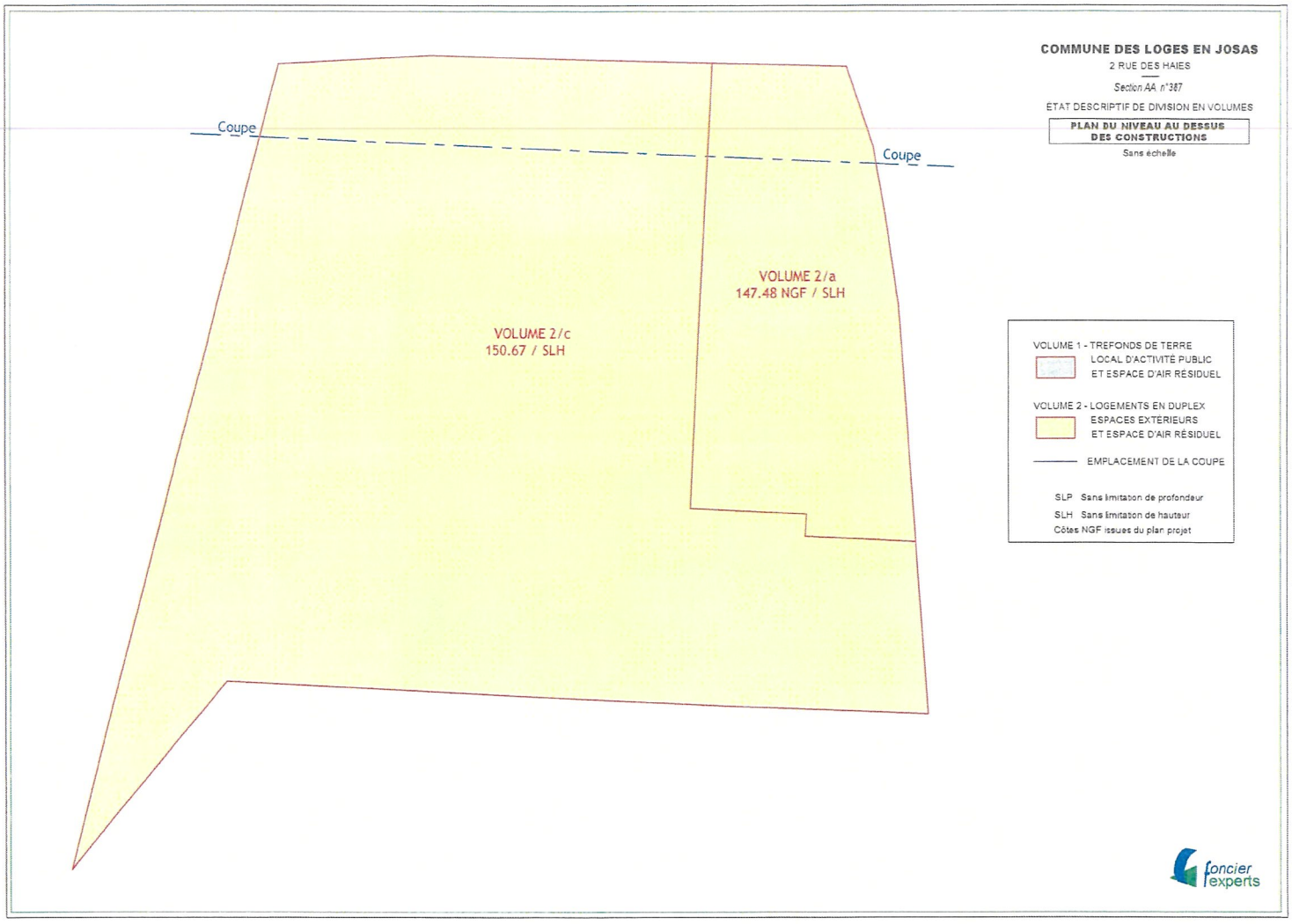
REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057



REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057



REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057



REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

COMMUNE DES LOGES EN JOSAS

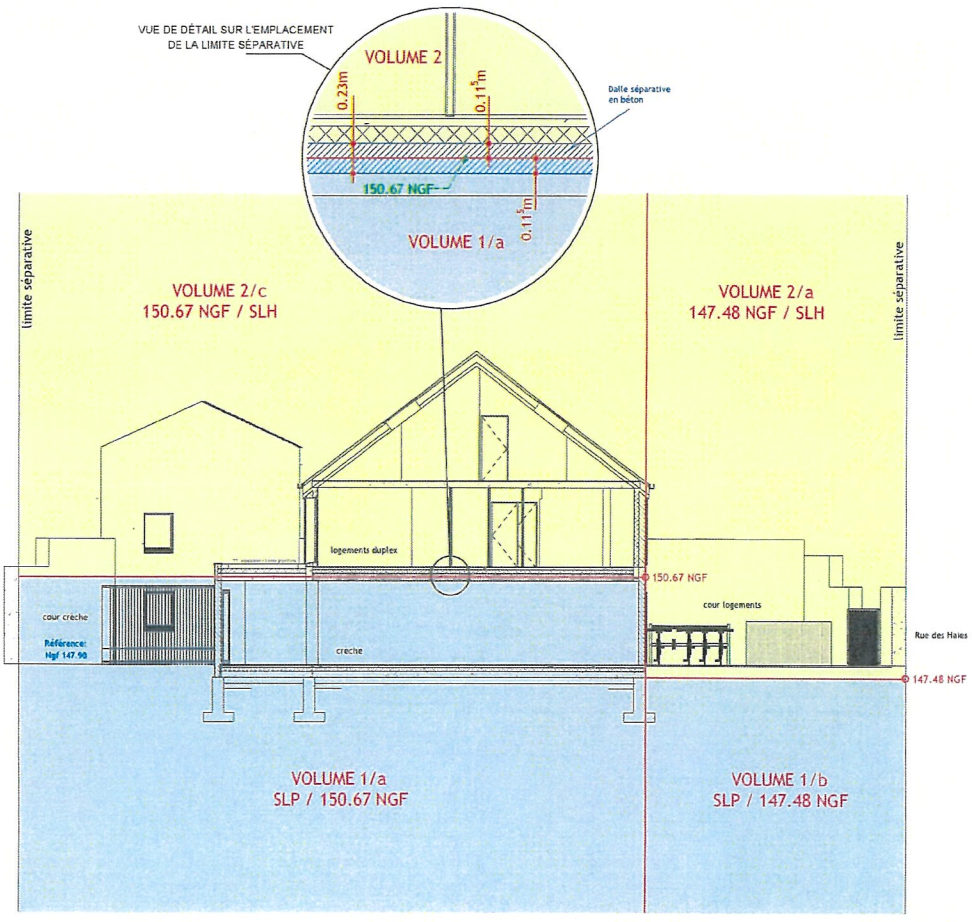
2 RUE DES HAIES

Section AA, n°387

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

PLAN DE COUPE

Sans échelle



VOLUME 1 - TREFONDS DE TERRE
LOCAL D'ACTIVITÉ PUBLIC
ET ESPACE D'AIR RÉSIDUEL

VOLUME 2 - LOGEMENTS EN DUPLEX
ESPACES EXTÉRIEURS
ET ESPACE D'AIR RÉSIDUEL

SLP : Sans limitation de profondeur
SLH : Sans limitation de hauteur
Côtes NGF issues du plan projet

foncier experts

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques des Yvelines
Pôle d'évaluation domaniale de Versailles
16 avenue de Saint-Cloud
78011 Versailles cedex
Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine PLANÇON
Téléphone : 01 30 84 58 26

Réf. DS : 18615595
Réf. OSE : 2024-78343-48261

Versailles, le 8 octobre 2024

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Commune des Loges-en-Josas

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

(annule et remplace l'avis précédent)

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Local brut de béton à usage futur de crèche, d'une surface de plancher de 213,14 m²

Adresse du bien : 2 Rue des Haies- 78350 Les Loges-en-Josas

Valeur : **525 000** € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

1 - CONSULTANT : COMMUNE DES LOGES-EN-JOSAS

Affaire suivie par : Julien MUSELET, Responsable Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	26 juin 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet : derniers renseignements complémentaires	1er octobre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune des Loges-en-Josas envisage l'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) d'un local brut de béton destiné à héberger une crèche d'une surface de plancher (SdP) de 213,14 m² et 209,69 m² de surface utile.

Celui-ci sera acquis auprès de l'opérateur IRP-HLM. Il sera compris dans un bâtiment unique en R+1+comble à construire sur un terrain sis 2 Rue des Haies aux Loges-en-Josas, se décomposant en une crèche en rez-de-chaussée et de 3 logements sociaux en duplex au 1er et 2ème étage, d'une surface de plancher totale de 437 m².

Le prix d'acquisition a été négocié au prix de 576 454 € HT soit 2 749,08 €/m² SU.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune des Loges-en-Josas est située dans le département des Yvelines en région Île-de-France, à 4 km au sud de Versailles et à 22 km au sud-ouest de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

La commune située entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay a conservé son caractère rural malgré la proximité immédiate de zones urbaines et économiques très développées (Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy-Villacoublay, Massy-Palaiseau).

La commune accueille 1 661 habitants (2020).

Les grands axes routiers les plus proches sont la route départementale D938 et l'autoroute A86. Elle est desservie par plusieurs lignes de bus, la gare SNCF de Petit Jouy – Les Loges (RER C).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le terrain est situé au cœur du village, à 200 m de la Mairie, 120 m du groupe scolaire, collège à Buc à 2,9 km (16 mn en bus), lycée à Versailles à 7,9 km (25 mn en bus).

Il jouxte la parcelle supportant la bibliothèque ainsi qu'un secteur d'habitat résidentiel.

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de bus (arrêts à environ 300 m devant l'Église rue Guy Moquet et 200 m rue de la Ferme de l'Hôpital).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Loges-en-Josas	AA 387	2 rue des Haies	726 m²	Terrain nu

4.4. Descriptif du projet du réservant

Terrain de configuration irrégulière, globalement trapézoïdale, devant comprendre à son achèvement, un bâtiment unique en R+1+comble constitué d'une crèche en rez-de-chaussée et de 3 logements sociaux en duplex au 1er et 2ème étage

L'estimation porte sur un local brut de béton d'une surface utile de 209,69 m²

4.5. Surfaces du bâti projeté

Conformément aux différents documents communiqués par le consultant (tableau de surfaces figurant au dépôt du permis de construire, délibération du conseil municipal du 6 juin 2024), la surface de plancher est de 213,14 m². La surface utile communiquée par SA HLM INTERPROFESSIONNELLE RÉGION PARIS est de 209,69 m².

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

5 – SITUATION JURIDIQUE

Réservant : IRP-HLM ; acquisition du 15 juillet 2024 (2024P18187) au prix de 196 000 €

Réservataire : Commune des Loges-en-Josas

6 - URBANISME

Zone UA du PLU : dernière procédure approuvée le 30 mars 2023

Cette zone correspond au Cœur ancien du village et du Petit Jouy.

La zone UA est la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire constitué de constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives.

La zone UA regroupe une mixité de fonctions : les services et quelques commerces du village, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.

Emprise au sol maximale des constructions :

- 60 % pour les 300 premiers m² de l'unité foncière,

- 45 % pour les 300 m² suivants de l'unité foncière,

- 15 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions : 6,50 mètres à l'égout du toit, et 10 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+combles.

En cas de toiture-terrasse la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère.

En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 2 logements, sur une unité foncière, doit comporter au moins 50 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois en cas de création de deux logements uniquement, un seul devra être un logement social financé avec un prêt aidé par l'État.

Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Mur à protéger identifié au PLU

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local (crèches « brut de béton » en VEFA). Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables au bien à évaluer.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

☞ Étude des VEFA de locaux bruts de béton destiné à usage de crèche :

Le service a pu identifier cinq ventes récentes en VEFA de locaux bruts de béton à usage de crèche. Il ressort de ces cessions les valeurs hors taxe suivantes :

TC	Commune	Réf Pub Foncière	Date mutation	Adresse	Référence cadastrale	N° lot	Année	Superficie terrain d'assiette	Prix	Superficie de l'immeuble	Prix €/m²	Descriptif et Observations sur les biens
1	la Verrière	2019P00194	21/12/2018	4 avenue des Noës	AA 62	Lots 126-39-40-101	2019	5 158	257 700	135,00	1 908,89	local commercial brut de béton, fluide en attente, sans vitrine destiné à usage de micro-crèche + 2pk couvert et 1 pk ext + jardin de 52,20 m² ; surface Carrez
2	Gargenville	2019P05841	11/12/2019	Rue Simone Veil, et rue de la Céramique	AD 248	Lots 1-49 à 53	2021	2 056	392 990	302,30	1 300,00	local brut de bétons, fluides en attente et menuiseries extérieures posées destiné à usage de crèche et 5 pk en sous-sol
3	Houilles	2020P09411	13/11/2020	19 rue du Maréchal Gallieni	AP 151-154-155-164-165	Lot 1 (crèche) et 207 (pkg ssol)	Neuf 2020	1 639	893 100	279,17	3 199,13	Dans ensemble de 67 logements dont 22 sociaux, 1 crèche et 1 commerce – SDP 4235 m² (PC 078 311 18-0106) SUB crèche 279,17 m² et jardin attenant 155,30 m² Crèche livrée brut de béton, fluides en attente, façades réalisées – vendue avec 1 parking s-sol (lot 207) 893100 € HT, 1006920 TTC
4	Saint-Rémy-Les-Chevreuse	7804P02 2021P17257	25/06/2021	2-6 rue de la République	AI 109-128	Volume 1	Neuf	1 036	1 400 833	434,15	3 226,61	acquisition en VEFA par Commune, local brut de béton à usage de crèche au rez-de-chaussée d'un bâtiment en R+2+comble SDP : 457 m², surface retenue 457 x 0,95 = 434,15 m²
5	Thoiry	7804P02 2022P01436	22/12/2021	2 et 2 bis Route des Bruyères	S 245-256-257	Volume 1	neuf	1 411	1 664 300	576,00	2 889,41	local à usage de crèche brut de béton, fluides en attente et vitrines non posées et jardin de 516 m²

Le prix varie de 1 300 €/m² SU (une des ventes les plus anciennes, à Gargenville) à 3 227 €/m² SU (une des dernières ventes recensées, à St Rémy les Chevreuse) dont le prix moyen HT ressort à 2 504,81 €/m² SU et le prix médian à 2 889,41 €/m² SU.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il est retenu la valeur moyenne des termes de comparaison, soit 2 500,81 arrondie à 2 500 €/m²SU soit 209,69 m² x 2 500 € HT/m² = 524 225 €, arrondie à **525 000 €.**

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **525 000 € .**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 577 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
et par délégation,

Catherine PLANÇON
Inspectrice des Finances publiques

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 08/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-078-217803436-20241107-CM_2024_057