



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Travaux de rénovation thermique de la copropriété 4bis, rue Heinrich - Constitution d'une servitude d'empiètement en surplomb sur le terrain de la Ville situé 250, boulevard Jean Jaurès.

CONSEIL MUNICIPAL DU 1 JUIN 2023

Le jeudi 1 juin 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 26 mai 2023.

ETAIENT PRESENTS : 48

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Dorine BOURNETON, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Monsieur Remi LESCOEUR.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 6

Monsieur Emmanuel BAVIERE qui a donné pouvoir à M. Jean-Claude MARQUEZ, Monsieur Sébastien POIDATZ qui a donné pouvoir à Mme Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Marie-Laure FOUASSIER qui a donné pouvoir à Mme Jeanne DEFRANOUX, Madame Laurence DICKO qui a donné pouvoir à Mme Stéphanie MOLTON, Monsieur Denys ALAPETITE qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT qui a donné pouvoir à M. Remi LESCOEUR.

ABSENTS : Monsieur Hilaire MULTON .

Madame Marie THOMAS a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

L'article L 173-1 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire, depuis une ordonnance du 29 janvier 2020, la réalisation de travaux d'isolation thermique lorsque des travaux de ravalement de bâtiment sont entrepris.

Ces travaux d'isolation consistent bien souvent en la pose par l'extérieur du bâtiment, d'un revêtement isolant en surépaisseur.

Lorsque le mur à isoler est en limite de propriété, ce revêtement vient empiéter sur la propriété voisine en surplomb de cette dernière.

Dans cette hypothèse, le propriétaire impacté peut soit céder la partie de propriété sur laquelle se situe l'empiètement, soit permettre l'exercice du droit au surplomb prévu à l'article L 113-5-1 du code précité.

L'application de ce droit au surplomb nécessite notamment que ses modalités de mise en œuvre soient constatées par acte authentique (acte notarié) et que le bénéficiaire du droit s'acquitte d'une indemnité.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 4bis rue Heinrich, sur la parcelle cadastrée BG 88, a prévu le ravalement et l'isolation thermique par l'extérieur du bâtiment.

Or, l'immeuble comprend un mur pignon en limite de la propriété de la Ville située au 250, boulevard Jean Jaurès, sur la parcelle cadastrée BG 86, comprenant notamment l'ancienne crèche « Les Guérets ».

La pose de l'isolant thermique sur ce pignon d'une longueur de 4,10 mètres, aura pour effet d'empiéter d'environ 4 cm, en surplomb de la propriété de la Ville.

Toutefois, ces travaux ne paraissent pas affecter particulièrement le terrain de la Ville compte tenu de la faible emprise concernée. Aussi, le droit au surplomb peut-il être accordé au syndicat de copropriété.

Il convient cependant qu'il soit formalisé dans un acte notarié.

Par ailleurs, s'agissant de la constitution de droits réels, un avis des services de l'évaluation domaniale en date du 26 avril 2023, a fixé la valeur vénale de cette servitude, à la somme de 2760 euros.

Je vous propose, en conséquence, d'approuver la servitude susmentionnée et d'autoriser le Maire à signer les actes correspondants. »

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 113-5-1 et L 173-1,

Vu la demande du syndicat des copropriétaires du 4bis, rue Heinrich par l'intermédiaire de l'architecte de l'opération, Monsieur Olivier DELALANDE, en date du 24 novembre 2022,

Vu l'avis des domaines en date du 26 avril 2023,

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 30 mai 2023,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 30 mai 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : La constitution d'une servitude d'empiètement en surplomb de la propriété de la Ville située 250, boulevard Jean Jaurès, sur la parcelle cadastrée BG 86 par la propriété du Syndicat des Copropriétaires du 4bis, rue Heinrich, sur la parcelle cadastrée BG 88, est approuvée moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire d'occupation de 2760 Euros.

Article 2 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents.

Article 3 : La recette correspondante sera inscrite au budget de l'exercice considéré.

Adopté à l'unanimité

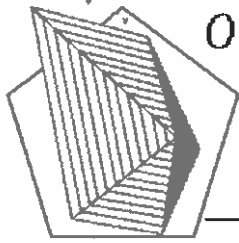
Pour : 54

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 6 juin 2023
N° 092-219200128-20230601-136536-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,





OLIVIER DELALANDE
architecte

110, quai Louis Blériot
75016 PARIS FRANCE
01 42 88 34 39
SMS 06 60 68 34 39
archidelalande@wanadoo.fr

Paris, le 24 novembre 2022

1137
4bis, rue Heinrich
Boulogne-Billancourt

Monsieur Deveau
Chef du service de la Gestion Immobilière
Direction de l'Immobilier
Ville de Boulogne-Billancourt

**Objet : ravalement du pignon du 4bis, rue Heinrich
Surplombant le terrain de l'école 250, boulevard Jean Jaurès**

Monsieur,

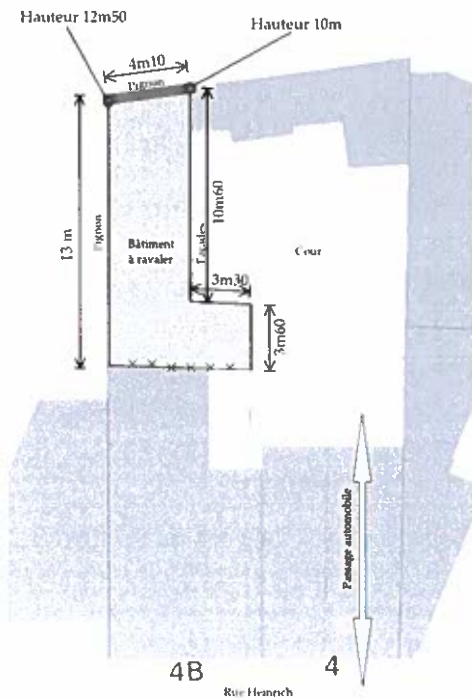
Vous avez déjà été tenu au courant du projet de ravalement isolant du 4bis, rue Heinrich, dont un petit pignon de 4m10 de large surplombe le terrain de l'école 250, boulevard Jean Jaurès.

Nous prévoyons ce ravalement du 9 janvier 2023 au 9 mars 2023.



Pour effectuer ce ravalement, nous aurions besoin d'une autorisation pour monter un échafaudage de pied.

Permettez-moi de vous soumettre ci-joint une convention de droit d'échelle. Si elle ne vous convient pas, nous pouvons la modifier. Si vous avez déjà une convention toute faite, nous sommes à votre disposition pour la signer.



Ce ravalement consistera à appliquer une isolation par l'extérieur sur le pignon, afin que les appartements par-derrrière atteignent une valeur de Diagnostic de Performance Énergétique qui leur permette de rester disponible à la location après 2025.

L'épaisseur de l'isolant devrait rester à peu près dans l'épaisseur de la clôture mitoyenne en rez-de-chaussée :





Je suis à votre disposition pour le constater sur place.

Si cependant vous estimez que cette surépaisseur constitue un débord, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le modèle de convention entre voisins que je pratique habituellement. Si elle ne vous convient pas, nous pouvons la modifier. Si vous avez déjà une convention toute faite, nous sommes à votre disposition pour la signer.

Vous souhaitant bonne réception de ces documents, et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués

Olivier Delalande

CONVENTION SERVITUDE D'EMPIETEMENT

Entre le syndicat des copropriétaires du **4bis rue Heinrich 92100 Boulogne**, représenté par l'AGENCE SAINT SIMON, en la personne de Madame Sabrina Dhaoui, gestionnaire de l'immeuble.
Et la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT.

OBJET

La présente convention établit les modalités de mise en place d'une servitude d'empiètement préalablement à l'isolation thermique par l'extérieur du pignon de l'immeuble sis **4bis, rue Heinrich 92100 Boulogne**, construit sur la parcelle référencée au cadastre sous le numéro BG88 D'une épaisseur de 4 cm au-delà du mitoyen, l'isolant empiètera de manière permanente sur la parcelle privée occupée à ce jour par l'école du 250, boulevard Jean Jaurès à **Boulogne-Billancourt** et référencée au cadastre sous le numéro BG86.
En annexe, le projet du maître d'œuvre voté le 30 juin 2021 par les copropriétaires du **4bis, rue Heinrich à Boulogne-Billancourt**

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Durée

La servitude d'empiètement est consentie à titre perpétuel au profit du syndicat des copropriétaires du 4bis, rue Heinrich ; elle liera l'acquéreur en cas de déclassement ou de cession de la parcelle BG86 auquel elle devra être transmise en cas de vente des parcelles et/ou bâtiments concernés ; elle ne saurait être modifiée ou abandonnée qu'après accord des parties concernées ou de leurs ayant-droit.
Néanmoins, en cas de surélévation des bâtiments existants ou de réalisation de nouvelles constructions sur la parcelle BG86 contigüe à la parcelle BG88 et si cela se révélait techniquement nécessaire, le syndicat s'engage pour lui-même ou ses ayant-droit à retirer à ses frais en partie ou en totalité l'isolation thermique du pignon, au moment des travaux de construction sur la parcelle BG86.

Article 2 : Indemnités

La servitude d'empiètement est accordée à titre gracieux par la Commune propriétaire du BG86 au propriétaire de la parcelle BG88 durant toute la durée de la convention.

Article 3 : Entretien

Les dégradations occasionnées sur la parcelle BG86 par le chantier d'isolation du pignon seront à la charge de la copropriété du 4bis, rue Heinrich

Après les travaux d'isolation, la commune propriétaire de la parcelle BG86 consent au propriétaire de l'immeuble 4bis, rue Heinrich, une servitude de tour d'échelle pour l'entretien du pignon à la charge de ce dernier, les dégradations occasionnées sur le pignon isolé qui ne relèveraient pas d'un défaut d'entretien courant étant à la charge du propriétaire de la parcelle voisine.

Fait à Boulogne en deux exemplaires, le

Madame Sabrina Dhaoui gestionnaire de l'Agence SAINT SIMON, pour le syndicat des copropriétaires du 4bis, rue Heinrich 92100 Boulogne :

....., gestionnaire pour la Mairie de Boulogne-Billancourt

Convention de droit d'accès et d'installation

Entre les soussignés,

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble **4bis, rue Heinrich à Boulogne 92100**

Représenté par son syndic en exercice, AGENCE SAINT SIMON, dont le siège social est 16, rue du Général Leclerc 78000 Versailles, dûment habilité.

Ci-après dénommé « le syndicat des copropriétaire » ou « le syndicat »

De première part,

Et

Xxxxxx

Représentée par M..... dûment habilité(e).

Ci-après dénommée « le voisin »

De seconde part,

Exposé préalable

Le syndicat des copropriétaires du 4bis, rue Heinrich à Boulogne, souhaite procéder à des travaux d'entretien de la façade de son immeuble située en limite séparative avec le terrain voisin.

Ces travaux nécessitent la mise en place d'un échafaudage.

Pour les besoins de cette intervention, il est indispensable d'avoir un accès temporaire à la parcelle voisine, Xxxx adresse xxxx

En conséquence de quoi, les parties se sont rapprochées afin d'organiser les modalités de mise en place de l'échafaudage et définir les mesures de sécurité aux personnes et aux biens dans le cadre de la réalisation des travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1- Nature de l'intervention

Les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires et nécessitant un accès temporaire à la propriété voisine consistent en:

- *Mise en place d'un échafaudage de pied, d'emprise 1 mètre de large, longueur 4,10 mètres et hauteur 9 mètres*

Article 2 – Modalités d'exercice de l'accès autorisé

Le Voisin consent au syndicat des copropriétaires et aux entreprises agissant pour son compte, une autorisation d'accès temporaire et exceptionnelle à sa propriété, permettant l'accès à l'échafaudage du personnel de chantier.

Cette autorisation est consentie à titre gracieux.

L'accès autorisé ne s'analyse pas en une servitude de passage et ne saurait être constitutif de droits réels susceptibles de grever la propriété voisine. Le syndicat ne pourra en aucun cas se prévaloir de la présente convention pour revendiquer un droit de passage ou quelque autre droit.

Le syndicat s'engage à ce que l'accès autorisé soit utilisé exclusivement par le personnel intervenant sur le chantier et pour les besoins des travaux qu'il réalise, du 9 janvier 2022 au 9 mars 2022, de 8h à 17h, jours ouvrés exclusivement.

Tout autre usage est interdit.

Cet accès devra se poursuivre dans des conditions telles qu'il ne constitue pas une nuisance, un risque d'accidents ou de dommages aux locataires du Voisin ou aux tiers et qu'il ne crée pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Le nettoyage du chemin d'accès et des abords de la zone de travaux sera effectué en tant que de besoin, par le syndicat ou les entreprises intervenant pour son compte.

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire avec photographies sera dressé, aux frais du syndicat des copropriétaires, par un huissier de justice, préalablement ainsi qu'à l'issue de l'occupation des lieux.

Au terme des travaux, le syndicat des copropriétaires s'engage à restituer l'emprise occupée à l'identique de son état initial.

Article 4 - Mesures de sécurité

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le syndicat s'engage à :

- protéger les accès à l'échafaudage, par tous moyens appropriés, en dehors des horaires de chantier, afin d'interdire l'accès à toute personne (suppression des échelles d'accès, occultation des trappes par cadenas, etc...);
- effectuer un contrôle permanent afin de s'assurer qu'aucune personne étrangère à l'exécution des travaux n'accède à l'échafaudage pendant les horaires de chantier ;

- équiper l'échafaudage des moyens de sécurité classiques (de types plinthes et filets) afin qu'aucun gravat ou outil provenant du chantier ne puisse tomber dans la cour de la copropriété ;
- mettre en place les protections adéquates sur tout ouvrage de la copropriété le nécessitant afin de ne créer aucun dommage sur les existants situés à proximité de l'échafaudage.

Article 5 : Responsabilités- Assurances

Le syndicat des copropriétaires sera responsable, vis-à-vis du Voisin et des tiers, des dommages qui trouveraient directement leur cause dans l'occupation, l'aménagement ou l'enlèvement des installations temporaires sur l'emprise mise à disposition et s'engage à y remédier.

Le syndicat prendra à sa charge tout accident dont pourrait être victime le personnel des entreprises intervenant sur les lieux dont l'accès est autorisé.

Le syndicat des copropriétaires est tenu, d'avoir, d'une façon générale, toutes polices d'assurances règlementaires souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable et notamment une police « responsabilité civile » couvrant les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature, susceptibles d'être causés du fait de l'occupation des lieux.

Article 6 : Durée

La présente d'autorisation d'occupation est consentie pour la durée de l'exécution des travaux, sur le terrain sis, soit du 9 janvier 2022 au 9 mars 2022

En cas de retard dans le cadre de l'exécution des travaux, le syndicat des copropriétaires s'engage à informer le Voisin dans les huit jours de la réception de ces informations.

En tout état de cause, dans l'hypothèse où ces travaux ne seraient pas achevés le 9 mars 2022, hors intempéries, le syndicat des copropriétaires supportera une astreinte de 200 € par jour calendaire de retard à compter de cette date.

Article 7- Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du voisin relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque ; le voisin pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Article 8 - Election de domicile- Litiges

Les Parties élisent domicile en leur siège social.

Pour tout litige né de l'application de la présente convention, la seule juridiction compétente sera le tribunal compétent du lieu de situation des lieux mis à disposition.

Article 7- Pièces annexes

Les pièces jointes énumérées ci-après font partie intégrante de la présente convention.

- Etat des lieux
- Programme des travaux – Planning d'intervention
- Plan des lieux objet de la convention

Fait à BOULOGNE,

En deux exemplaires originaux.

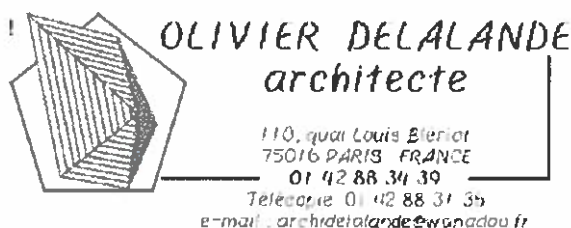
Date :

Pour le Voisin :

Pour le syndicat des copropriétaires :

DP11

Description des travaux



4bis, rue Heinrich 92100 Boulogne-Billancourt

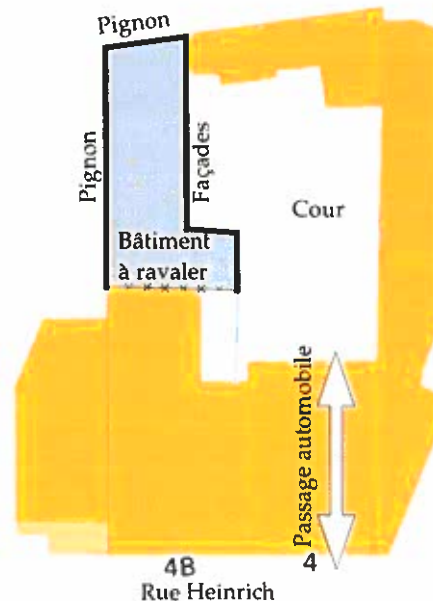
Ravalement isolant des façades et
pignons (ITE)

Syndic AGENCE SAINT SIMON
16, rue du Général Leclerc
78000 Versailles

Le 23 novembre 2022

4bis, rue Henirich à Boulogne-Billancourt (92100)
RAVALEMENT ISOLANT DE LA FAÇADE SUR COUR
RAVALEMENT ISOLANT DU PIGNON
DESCRIPTIF DE TRAVAUX

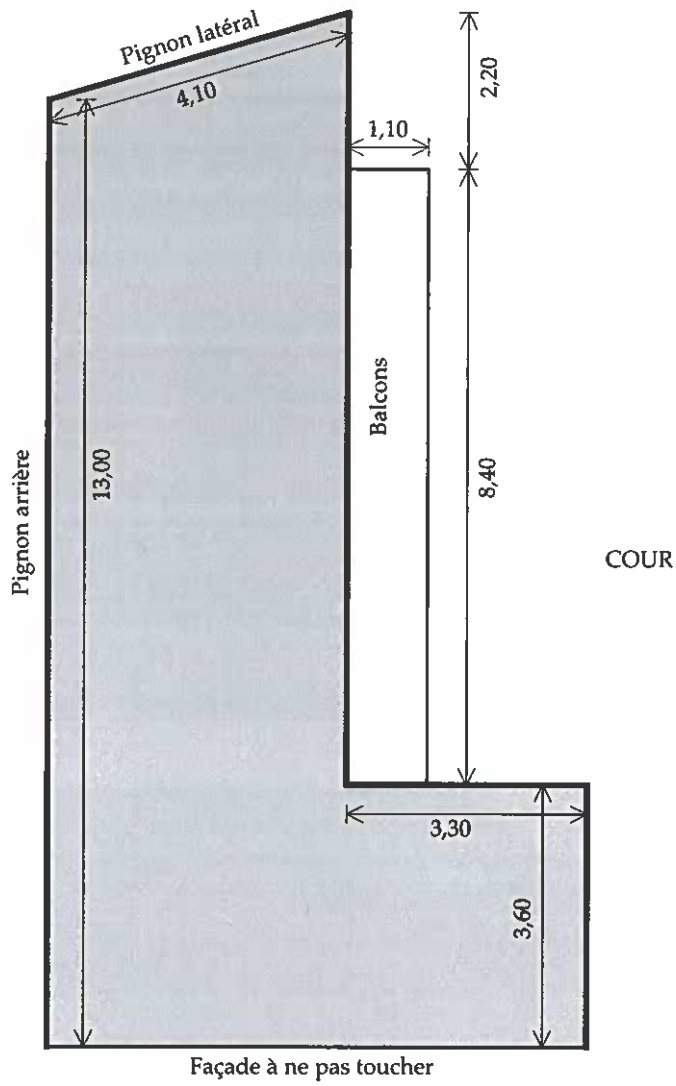
La résidence 4bis, rue Henirich à Boulogne-Billancourt comporte un bâtiment sur l'arrière, donnant sur la cour accessible au N°4 (passage automobile). Il est à usage d'habitation.

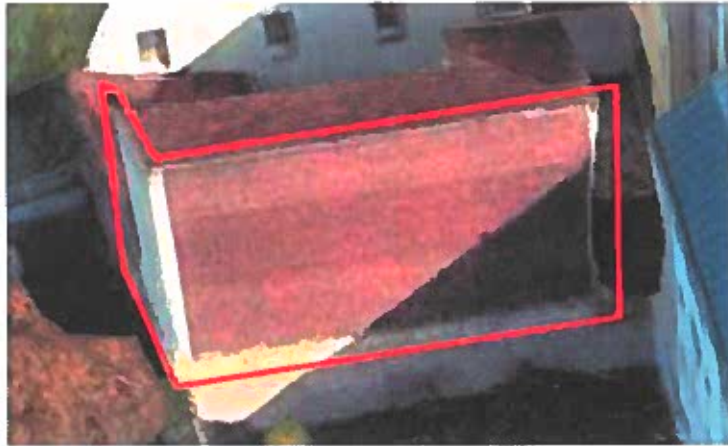
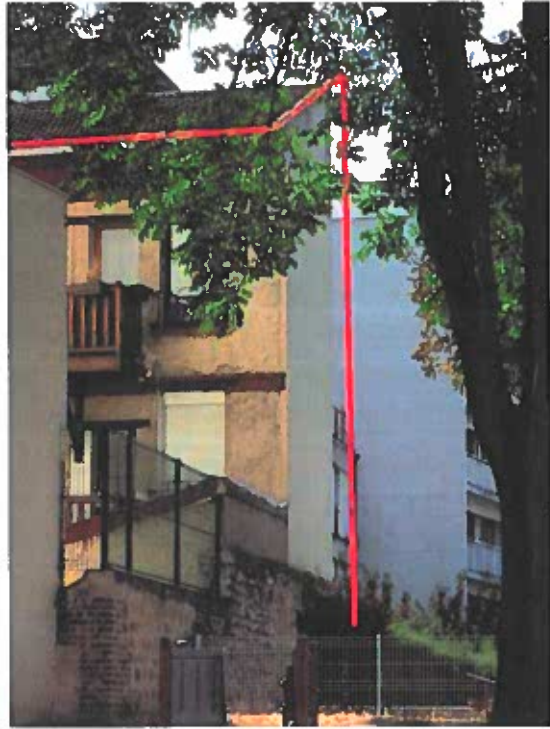


Ce bâtiment arrière date apparemment des années 1920. Il est en fer et brique. Il s'élève sur R+2 sur rez-de-chaussée surélevé. Il comporte un corps de bâtiment en limite de parcelle avec une aile en retour. Les façades sur parcelles voisines sont des pignons découverts qui font aussi partie de ce programme de ravalement. L'immeuble comporte un simple escalier et des appartements à chaque étage. Il n'est accessible que par l'accès automobile sur cour et l'allée dans la cour. Il comporte des balcons filants sur toute la largeur de sa façade principale, qui feront aussi partie de ce ravalement.

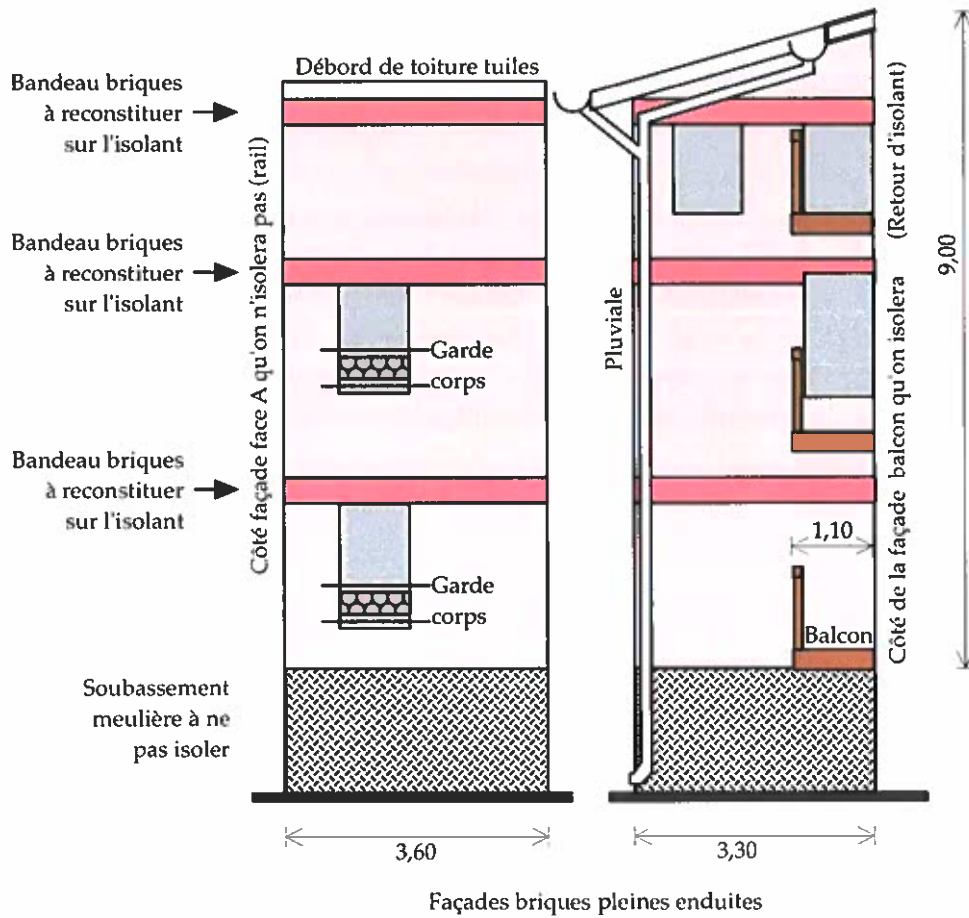
Le ravalement concernera :

- les pignons arrière et latéral
- la façade principale avec balcons.
- deux façades de l'aile en retour sur cour.
- pas la façade face à l'immeuble sur rue.

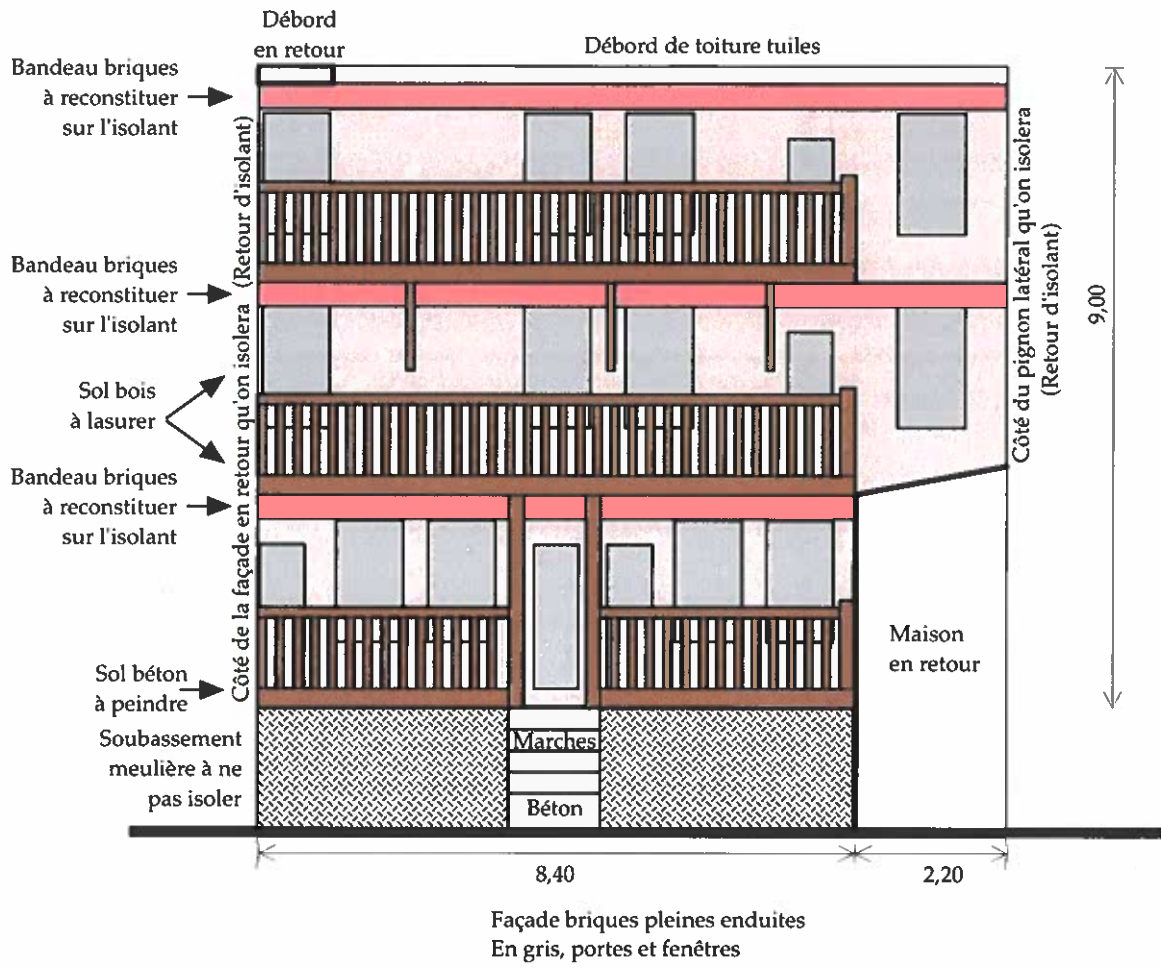




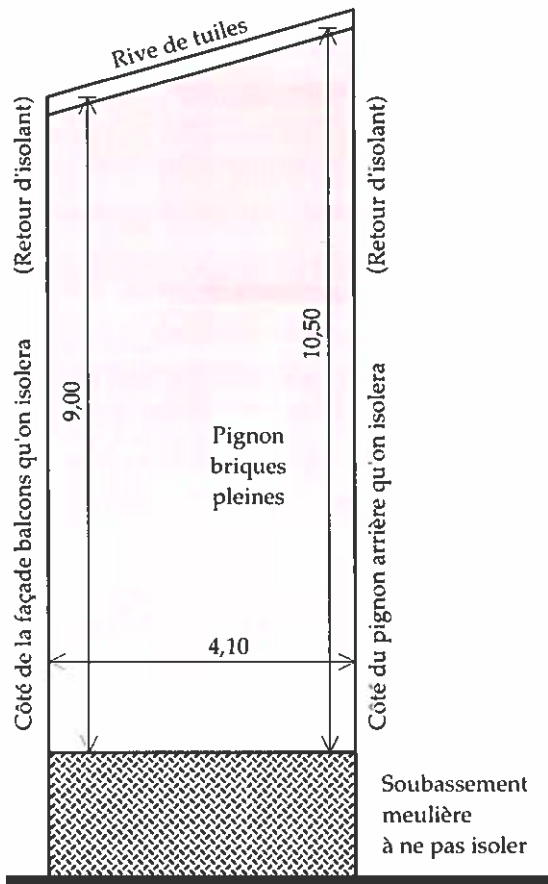




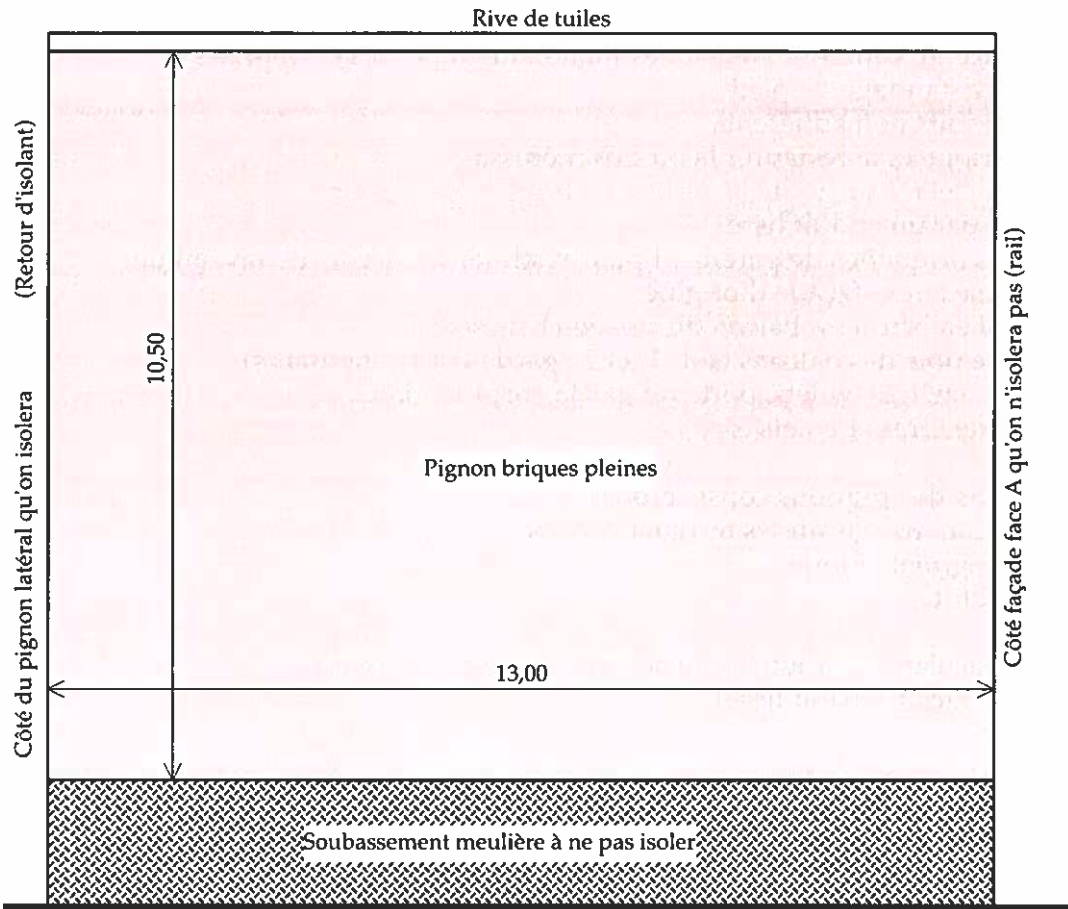
FAÇADES AILE EN RETOUR (1/100e)
Sur cour de l'immeuble



FAÇADE BALCONS (1/100e)
 Sur cour de l'immeuble



PIGNON LATÉRAL (1/100e)
Sur terrain voisin



PIGNON ARRIERE (1/100e)

Sur terrain voisin

Les ravalements de façades sur cour consisteront à :

- mettre en place un cantonnement à destination de toutes les entreprises
- monter un échafaudage de pied
- purger les enduits non adhérents.
- nettoyer la brique et la restaurer là où c'est nécessaire.
- appliquer un isolant sur toute la surface en brique des pignons.
- finir l'isolant par un enduit lissé.
- appliquer des briquettes de parement pour restituer les décors de niveau de plancher comme sur la façade d'origine.
- Peindre le sol en béton du balcon du rez-de-chaussée.
- Lasurer l'ensemble des balcons (sols 1^e et 2^e, garde-corps, montants)
- repeindre les fenêtres, volets, portes et garde-corps en bois.
- Nettoyer les fenêtres et volets en PVC.

Les ravalements des pignons consisteront à :

- monter un échafaudage sur les terrains voisins
- nettoyer les pignons brique
- nettoyer l'enduit.
- Rejointoyer.
- appliquer un isolant sur toute la surface en brique des pignons.
- finir l'isolant par un enduit lissé.

D. Échafaudage, cantonnement, organisation de chantier

Accès : Trottoir de la rue Heinrich, qui est étroit.

Possibilité de stationnement dans la cour.

Possibilité de stockage dans la cour devant l'immeuble en maintenant le passage en tous temps (accès immeuble et descente de cave).

L'eau et l'électricité sont dues par la Copropriété, disponibles au rez-de-chaussée de l'immeuble,.

Les câbles et tuyaux seront passés directement sur les échafaudages.

Les câbles et tuyaux devront être attachés au-dessus des passages et non traîner par terre.

Électricité 16A disponible pour le chantier. Pour des puissances supérieures, l'entreprise prévoira un électricien à ses frais.

En fin d'opération, débouchage des pieds de colonnes pluviales (« coup de furet de sécurité » pour être certain que les gravats ne les ont pas bouchées.

En fin d'opération, nettoyage et repli des matériels.

La porte de la cour, sur rue, devra rester fermée en tous temps.

Le cantonnement consistera en une cabane de chantier mobile et un WC chimique, sur plate-forme au 1^{er} étage, dû par le ravaleur, à usage de tous les corps de métier appelés à venir sur ce chantier.

L'entretien quotidien prévu à l'article R 4534-139 du Code du Travail sera prévu par le ravaleur dans son marché.

Les échafaudages seront des échafaudages de pied, prenant appui sur le sol de la cour ou sur les plates-bandes des terrains voisins

(l'architecte obtiendra l'autorisation des voisins avant le début du chantier)

L'échafaudage sera fermé par un filet.

Toutes les autres normes d'échafaudage sont à respecter.

L'accès à la totalité des échafaudages se fera depuis la cour. Les accès par les appartements et par les terrains voisins sont interdits.

Treuil électrique autant que de besoin, à un endroit qui permette une recette dans la cour sans gêner le passage.

Organisation :

L'Entreprise principale aura un chef de chantier à demeure, responsable de l'équipe et interlocuteur des occupants de l'immeuble.

Les passages des habitants devront être possibles en tous temps. Ils seront balisés, protégés.

Attention aux enfants et aux animaux domestiques.

Les zones de passage seront nettoyées chaque soir.

Le chantier sera nettoyé au moins une fois par semaine, on compte sur les entrepreneurs (quand il y en aura plusieurs) pour s'organiser entre eux.

Un problème de nettoyage ou d'enchaînement des tâches qui s'avérerait insoluble par la bonne volonté sera pris en mains par l'architecte qui pourra être amené à créer un compte prorata pour gérer ce problème.

L'accès à l'intérieur des appartements sera strictement interdit.

Avant travaux, la Copropriété fera :

Enlèvement des plantes, des canisses et des jardinières sur balcons et devant l'immeuble.

Enlèvement de tous les éléments privatifs des façades.

Si certains points ci-dessus sont modifiés avant travaux, l'Entreprise en sera avisée, et on verra comment s'organiser.

L'architecte demandera cela aux Copropriétaires avant travaux par courrier.

E. Maçonnerie

Ne pas salir (ni nettoyer...) les façades voisines.

Travaux préparatoires :

Protection des baies à l'aide de polyane collé à la bande adhésive.

Parties enduites :

- Purge des éclats et parties non adhérentes.

- nettoyage à l'eau sous pression avec un savon neutre type Syra-Bionett d'ECP.

Brique :

- Purge des éclats et parties non adhérentes.

- nettoyage à l'eau sous pression avec un savon neutre type Syra-Bionett d'ECP.

F. Peintures des bois, fers, fontes :

Sur fenêtres :

Joint périphérique 4 sens par un cordon de mastic acrylique.
(ne pas boucher le trou de buée ni les événements).

Sur fenêtres bois :

Lessivage, grattage des peintures écaillées, ponçage gros, impression partielle microporeuse, révision des mastics de vitres, ponçage fin, 2 couches de peinture brillante microporeuse, nettoyage des verres.

On n'enduit pas les bois en extérieur.

Sur Métal :

- Grattage simple

- Système de peinture antirouille à 3 couches.

On n'enduit pas les fers en extérieur.

Primaire sur zincs avant peinture.

Sur PVC :

- Protection soignée pendant les travaux.

- Nettoyage à la peau.

G. Isolation des façades :

On ne mettra pas de polystyrène, bien que ce soit moins cher :



Ça brûle trop bien !

Les fenêtres étant très proche les unes des autres, le dégagement de l'immeuble favorisant les courants d'air, le risque de propagation d'un incendie par la façade est important.

Donc on appliquera une isolation incombustible M0.
Par exemple, STO THERM MINERAL ou similaire.

Pose calé-chevillé

Épaisseur d'isolant 140mm, ou équivalent pour obtenir $R = 3,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{WW}$.

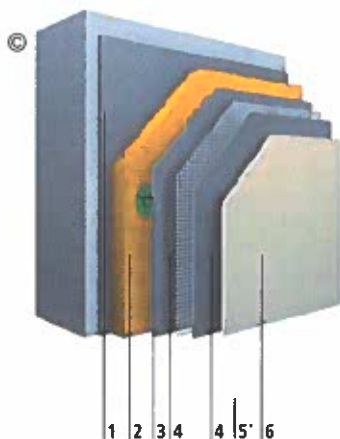
Départ à 15cm du sol.

Limite haute sous les rives de toit en alu RAL 1015s.

Rails latéraux RAL 2015 du côté où l'isolant s'interrompt.

Finition minérale, couleur à choisir (sans doute légèrement crème type RAL 1015).

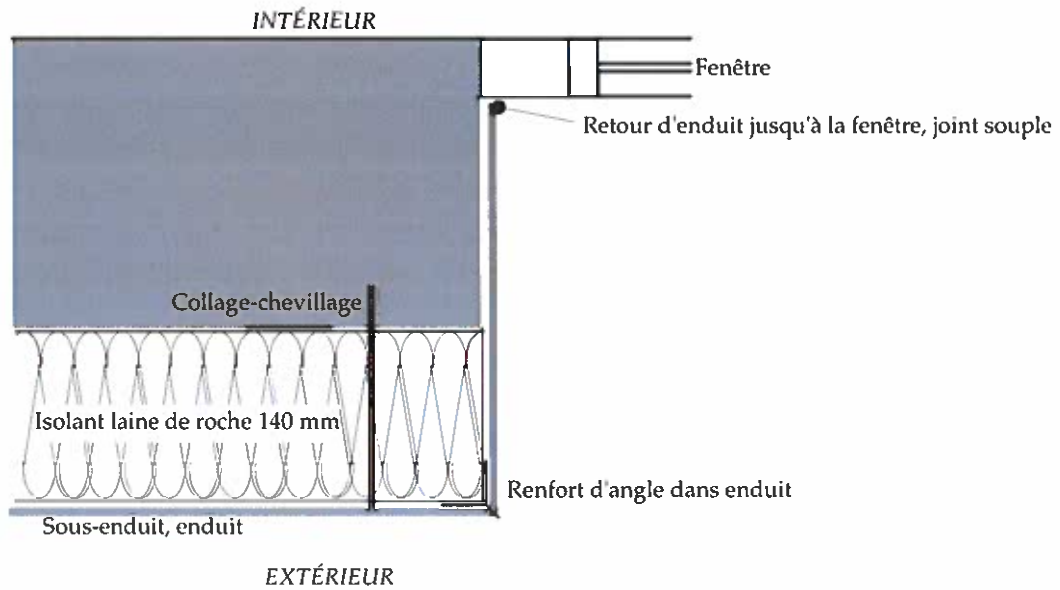
Joint creux marquant les planchers.



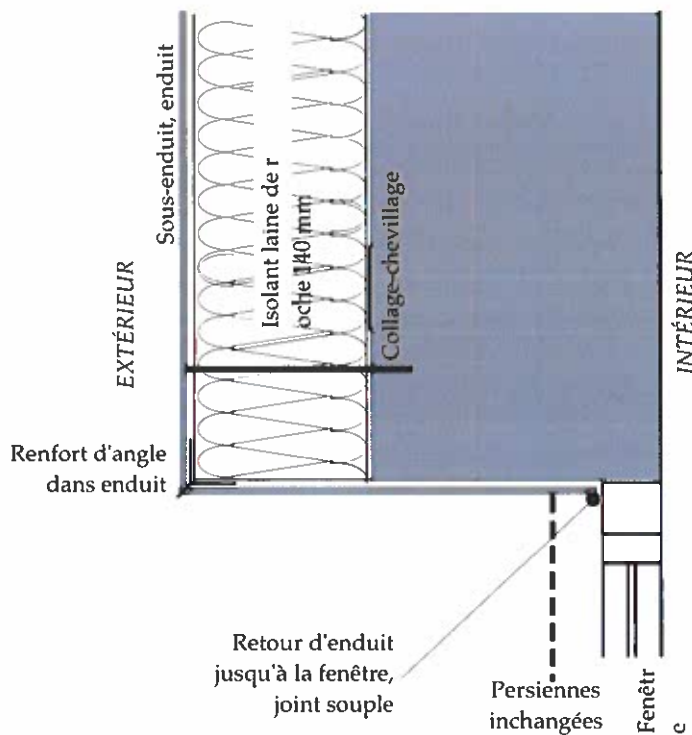
- 1 Collage
- 2 Isolant laine de roche
- 3 Fixation (calé/chevillé)
- 4 Enduit de base + treillis d'armature
- 5 Couche d'impression (*non représentée)
- 6 Enduit de finition

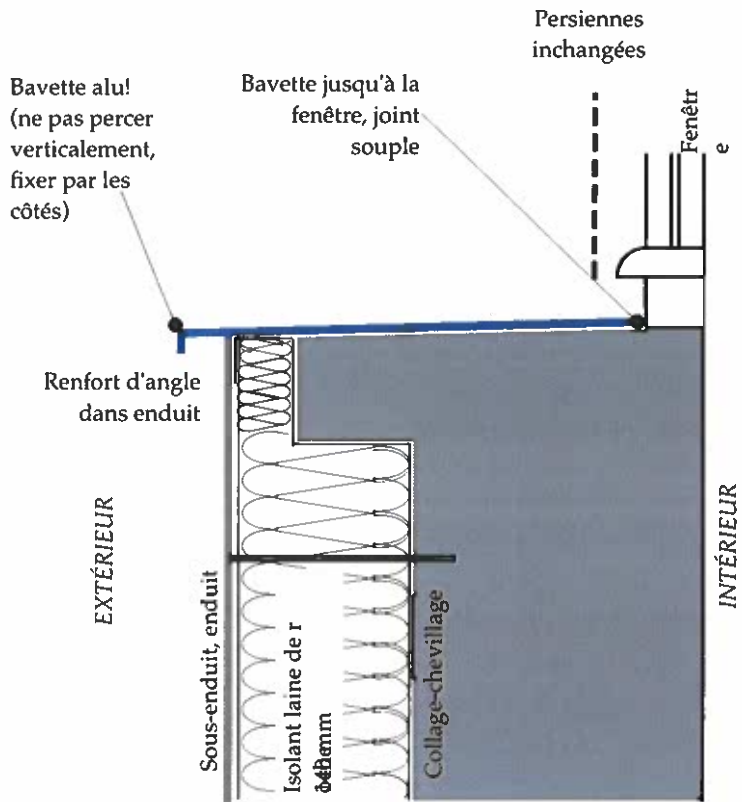
Document Sto

On exigera une préconisation du fabricant avant mise en œuvre.
L'isolant montera jusqu'au niveau des rives de toiture.
Il démarrera au-dessus des soubassements en meulière.
Il démarrera au ras des sols de balcons, qui sont protégés.
Les largeurs de baies étant insuffisantes, on ne retournera pas l'isolant. On se contentera de retourner l'enduit.

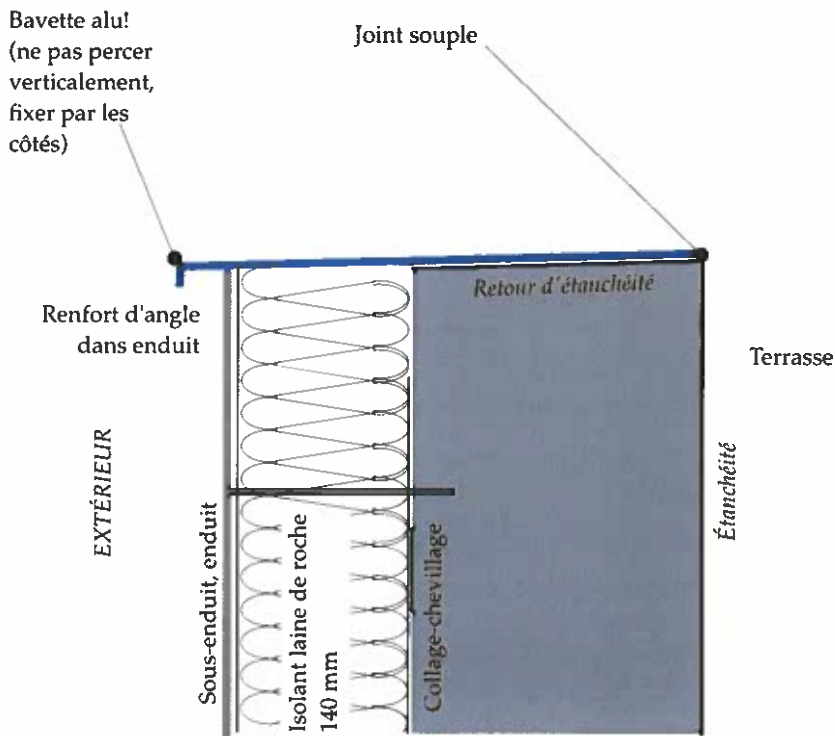


Vue en plan





Vue en coupe



Sur terrasse et tête de mur

Finition par briquettes Sto à l'emplacement des décors brique sur la façade originelle.

Soient 3 bandeaux sur toute la largeur de la façade :

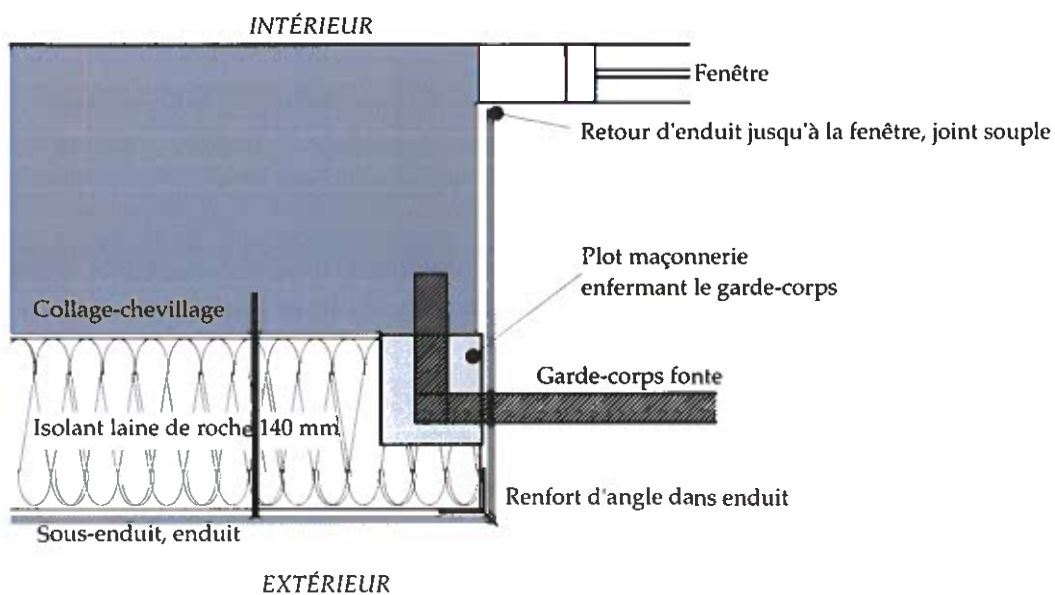


Problème du garde-corps des façades en retour :

On a deux garde-corps en applique :



Leurs extrémités seront bloquées avec un glacié de MPC.
 Puis on disposera l'isolant par-dessus :



H. Descentes pluviales :

Dépose des descentes pluviales avant mise en place de l'isolant.

Repose après mise en place de l'isolant, avec longues tiges de scellement.
(ci-joint les pluviales concernées)



I. Isolation du comble :



Le comble est accessible par une trappe en haut de l'escalier
Prévoir une échelle d'accès de 3 mètres, l'attacher en tête.
La surface à isoler est d'environ 65 m².
Deux méthodes sont possibles :

- insufflation (par un produit incombustible, type laine de roche)
- déroulage (laine de verre ou de roche)

La résistance thermique de l'isolant doit être au moins de 7 m²K/W, soit environ 30 cm d'épaisseur.

J. Nettoyages finaux

Bien nettoyer l'ensemble de la cour et des terrains voisins.

Olivier Delalande



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine**

Le 26/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfig92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvain MUSEUR

Téléphone : 01 40 97 32 06

Courriel : sylvain.museur@dgfip.finances.gouv.fr

Commune de Boulogne-Billancourt

Réf. DS : 12280235

Réf. OSE : 2023-92012-30984

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Servitude de surplomb empiétant un terrain

Adresse du bien : 250 Boulevard Jean Jaurès, 92100 Boulogne-Billancourt

Valeur : 2 760 € HT HC, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Affaire suivie par : M. DEVEAU Ludovic ;
Chef du service Gestion Immobilière – Direction du Patrimoine

2 - DATES

de consultation :	21/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	21/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de constituer une servitude d'empiètement en surplomb sur un terrain de la ville sis 250 boulevard Jean Jaurès, au profit de la copropriété du 4bis, rue Heinrich, dans le cadre de travaux de rénovation thermique d'un immeuble.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boulogne-Billancourt est une commune des Hauts-de-Seine et de la métropole du Grand Paris en région Île-de-France. Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16^e arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

Pôle économique majeur d'Île-de-France et « ville la plus diplômée de France », elle est la commune francilienne la plus peuplée après Paris avec plus de 120 000 habitants. En termes d'aménagement, la ville se caractérise par un tissu urbain très dense, mais dispose également de 33,44 ha d'espaces verts. Elle est également labellisée *Villes et Pays d'art et d'histoire* pour la valorisation de son patrimoine.

Concernant les transports en commun, la ville est desservie par deux lignes de métro (ligne 9 : trois stations, ligne 10 : 2 stations) et dispose d'une large couverture assurée par les réseaux de bus d'Île-de-France. En voiture, accès au boulevard périphérique à l'est, à l'autoroute A 13 au nord et à la nationale N 118 au sud.

Boulogne-Billancourt est membre de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), regroupant 8 communes, soit plus de 300 000 habitants.

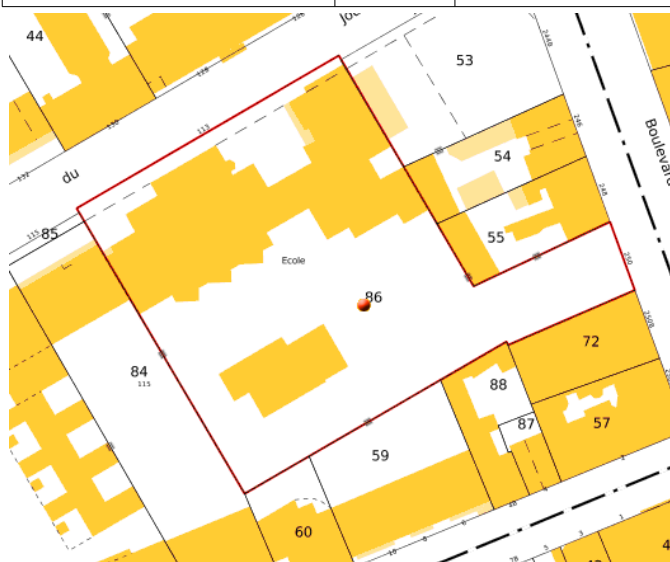
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bien situé au nord de Boulogne-Billancourt, dans le quartier Billancourt – Rives de Seine, à proximité du boulevard Jean Jaurès, axe majeur de la ville.

4.3. Références cadastrales

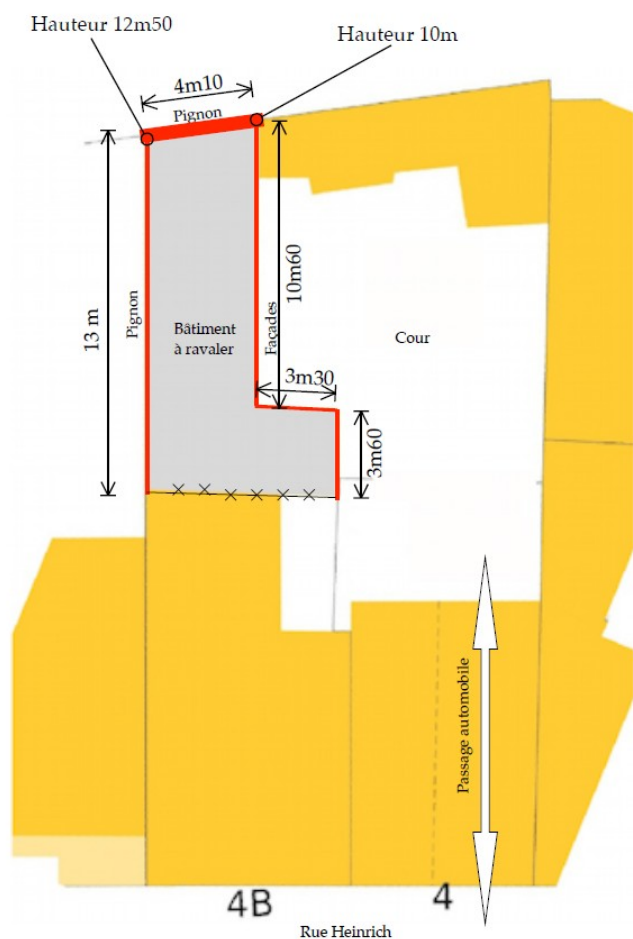
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Boulogne-Billancourt	BG 86	113 rue du point du jour	4 355 m ²	École



4.4. Descriptif

L'isolation par l'extérieur du bâtiment appartenant à la copropriété du 4bis rue Heinrich concernera notamment une façade jouxtant la parcelle municipale sur une longueur de 4,10 m et surplombant un muret séparatif. Jardin d'agrément situé en bordure du muret sur la parcelle municipale.



Plan de l'isolation prévue du 4bis rue Heinrich.

Vue depuis la parcelle municipale du mur à isoler.

4.5. Surfaces du bâti

Longueur de pignon à isoler : 4m10.

Largeur de l'isolant : 14 cm plus sous-enduit et enduit, soit une épaisseur considérée de 40 cm d'après le consultant.

Surface considérée : $4,10 \text{ m} \times 0,4 \text{ m} = 1,64 \text{ m}^2$

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

Ville de Boulogne-Billancourt.

5.2. Conditions d'occupation

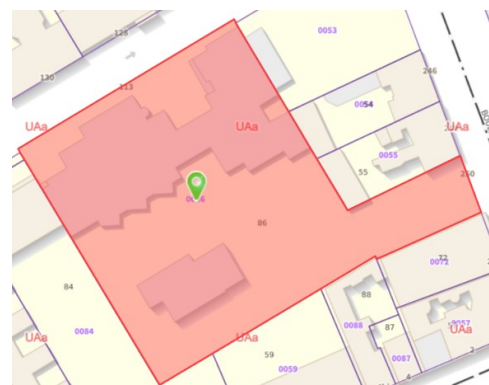
Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) du 19 décembre 2018. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT GPSO du 31 août 2022.

Situation au plan d'aménagement : Zone UAa, autour du boulevard Jean Jaurès.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode dite par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

#	Date	Adresse	Zonage PLU	Cadastre	Surface m ²	Prix HT	Ratio €/m ²
1	16/03/2021	82 Av Édouard Vaillant	UAa	AQ 148	357	5 000 000 €	14 006
2	31/03/2021	87 rue du Dôme	UAa	BL 159	1393	6 565 000 €	4 713
3	13/12/2021	16 rue Jules Ferry	UAa	BH 69	287	1 655 000 €	5 767
4	30/12/2021	19 avenue du Général Leclerc	UAa	AV 34	1114	10 000 000 €	8 977
Moyenne							8 365
Médiane							7 372

Les termes de comparaison concernent une sélection de quatre transactions de terrains à bâtir achetés par des promoteurs en zone PLU UAa. Les ratios en linéaire oscillent entre 4 700 €/m² et 14 000 €/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFiP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

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

S'agissant d'une immobilisation du fonds et non d'une véritable perte de propriété, une servitude n'entraîne de principe jamais un transfert de propriété entre fonds servant et fonds dominant, ni même un simple empiètement (C. de Cass. 3^e Ch. Civ., 27 juin 2001, n° 98-15.216 : JurisData n° 2001-010354). De ce fait, conformément à la jurisprudence constante, le montant d'une servitude se détermine proportionnellement au préjudice subi du fonds servant (3^e Ch. Civ. 16 avril 1973, D.1973.501. et C. de Cass. 3^e Ch. Civ 9 février 1994) et plus précisément en fonction du dommage réellement causé sur l'emprise sur laquelle elle est implantée. À ce titre un coefficient de pondération est usuellement pratiqué sur la valeur de l'emprise en fonction du préjudice créé.

Pour autant, le cas des servitudes de surplomb répond à une singularité, dans la mesure où celles-ci visent à occuper un espace aérien d'une parcelle voisine par empiètement. Ce qui paraît s'apparenter à une servitude est, en réalité, un empiètement en volume sur un fonds voisin, amenant à une perte de propriété sur la partie du fond où seront réalisées les constructions en surplomb.

Par conséquent, en raison du préjudice subi sur le droit de propriété, l'indemnité d'une servitude de surplomb peut se rapprocher de la valeur pleine du volume occupé.

En conséquence, il sera retenu au cas d'espèce 100 % de la valeur de l'emprise objet de la servitude, sans aucun coefficient de pondération.

L'emprise consistant à du terrain en zone PLU UAa, il est retenu le ratio moyen de 8 400 €/m².

Néanmoins, s'agissant d'une emprise à usage de jardin d'agrément, il est retenu un abattement d'usage de 80 %.

Soit une valeur de : $1,64 \text{ m}^2 \times 8\,400 \text{ €/m}^2 \times 20\% = 2\,755,2 \text{ €}$ arrondi à 2 760 €.

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 **2 760 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 500 €.

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.

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 12 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.

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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MUSEUR', with a long horizontal flourish extending to the right.

MUSEUR Sylvain,
Inspecteur des Finances Publiques