

**Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal**

**Séance du 12 juillet 2022**

**N° 2022/058 - LOGEMENTS COMMUNAUX SIS 14/16, AVENUE DU MOULIN À VENT :  
- DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL  
- CESSION PAR LA VILLE À UN PROPRIÉTAIRE/BAILLEUR**

Le 12 juillet 2022 à 19h30, les membres du Conseil municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de M. Jean-Pierre BARNAUD, Maire, au nombre de 24, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 6 juillet 2022.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal pour la présente séance, Madame Annie PELLET-SCHIFFRINE, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les a accepté(e)s.

**Etaient présents :**

M. Jean-Pierre BARNAUD Maire.

M. Jacques DRIESCH, Mme Anne-Marie VIALATOUX, M. Didier STHOREZ, Mme Annie PELLET-SCHIFFRINE, M. Brice CHATEL, Mme Félicia BOISNE-NOC, M. Pierre-Alexandre BAUX, Maires-adjoints.

M. Jean-François FABRE, M. Richard DELLA-MUSSIA, M. Jean-Jacques LE TARNEC, M. Denis FASANARO, Mme Valérie MICHEL, Mme Christiane CORNU, Mme Véronique GLOVER, Mme Nathalie PAOLUCCI, Mme Samira GUERROUMI, Mme Teresa LOSSO, M. Hamza MOKHTARI, M. Mickaël ASSOUS, Mme Annie BOUDEVILLAIN, Mme Marie-Christine DIRRINGER, Mme Oriane LOUAIL, M. Yahne BECKET MOUCKOLAS, Conseillers municipaux.

**Etaient représentés :**

Mme Christine COURTOIS, pouvoir à Mme Annie PELLET-SCHIFFRINE  
Mme Laurence GRANDJEAN, pouvoir à M. Yahne BECKET MOUCKOLAS  
M. Jean-Louis POUJOL, pouvoir à M. Jacques DRIESCH  
Mme Sophie LE MONNIER, pouvoir à M. Didier STHOREZ  
M. Didier TREMOUREUX, pouvoir à M. Jean-Pierre BARNAUD  
M. Jean-Luc DOUBLET, pouvoir à Mme Marie-Christine DIRRINGER  
Mme Martine LERFEL, pouvoir à M. Mickaël ASSOUS  
M. Emmanuel PUPPO, pouvoir à Mme Oriane LOUAIL  
Mme Françoise TROUVILLE, pouvoir à M. Pierre-Alexandre BAUX

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du Conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des Conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Membres composant le Conseil Municipal ... :	<b>33</b>
Membres en exercice .....	<b>33</b>
Membres présents .....	<b>24</b>
Membres excusés et représentés .....	<b>9</b>
Membre absent non représenté .....	<b>0</b>

Télétransmission Préfecture
Nomenclature : 3.2.2
Numéro : 094-219400199-20220712- lmc19868-DE-1-1
Date réception : 15 juillet 2022

**OBJET : LOGEMENTS COMMUNAUX SIS 14/16, AVENUE DU MOULIN À VENT :**  
**- DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**  
**- CESSION PAR LA VILLE À UN PROPRIÉTAIRE/BAILLEUR**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 2122-21,

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> février 2017,

**VU** le budget communal,

**VU** l'avis des Domaines,

**CONSIDERANT** que l'immeuble communal sis 14/16 avenue du Moulin à Vent comporte neuf logements qui servaient de logements de fonction pour les instituteurs,

**CONSIDERANT** que ces logements ne sont plus occupés par le personnel enseignant et qu'ils ont été intégrés dans le contingent communal en attribution libre,

**VU** le courrier du 20 juin 2022 de la Préfecture du Val de Marne émettant un avis favorable à la demande de désaffectation formulée par la Ville, au regard de l'avis de la Direction des services départementaux de l'éducation nationale du Val-de-Marne,

**CONSIDERANT** la nécessité de constater la désaffectation matérielle du bâtiment de logement des instituteurs situé 14/16 avenue du Moulin à Vent et de déclasser ce bâtiment afin de le faire sortir du domaine public communal pour l'intégrer au domaine privé de la Commune,

**CONSIDERANT** le besoin de réhabilitation des logements communaux situés 14/16 avenue du Moulin à Vent, énergivores, car ils n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation,

**CONSIDERANT** la volonté de maintenir les locataires, agents communaux, en place dans ces logements,

**CONSIDERANT** l'intérêt pour la Commune de Chennevières-sur-Marne de céder les logements sis 14/16 avenue du Moulin à Vent, parcelle AX 70 (emprise partielle d'une surface d'environ 976 m<sup>2</sup>), à un propriétaire bailleur afin que des travaux de réhabilitation soient menés tout en gardant les locataires occupants,

**VU** l'accord de Immobilière 3F pour acquérir ce bien au prix de 650 000 €,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Après examen et délibéré,

**À L'UNANIMITÉ,**

**26 VOIX POUR**

**7 ABSTENTIONS** (Mme BOUDEVILLAIN, Mme DIRRINGER, M. DOUBLET, M. PUPPO, Mme GRANDJEAN, Mme LOUAIL, M. BECKET MOUCKOLAS)

**ARTICLE 1** : Constate la désaffectation matérielle du bâtiment de logement des instituteurs situé 14/16 avenue du Moulin à Vent, puisqu'ils ne sont plus occupés en tant que logements de fonction.

**ARTICLE 2** : Approuve le déclassement dudit bâtiment et du terrain attenant constitué de la parcelle AX 70 (emprise partielle de 976 m<sup>2</sup> environ), conformément au plan joint afin de les faire sortir du domaine public communal et de les intégrer au domaine privé de la Commune.

**ARTICLE 3** : Approuve la cession du bâtiment de logements et de l'emprise partielle à détacher de la parcelle AX 70 (emprise partielle d'une surface d'environ 976 m<sup>2</sup>), conformément au plan joint, sis 14/16 avenue du Moulin à Vent à Immobilière 3F au prix de 650 000 €.

**ARTICLE 4** : Autorise Immobilière 3F à déposer toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ce projet, notamment les autorisations d'urbanisme.

**ARTICLE 5** : Autorise le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des actes relatifs à cette opération et notamment la promesse de vente.

**ARTICLE 6** : Dit que la recette correspondante sera affectée au budget de l'exercice considéré.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents

Certifié Exécutoire par le Maire compte tenu de la réception en Préfecture le 15 juillet 2022 et de l'affichage le 20 juillet 2022

Le Maire,



Jean-Pierre BARNAUD

Le Maire,



Jean-Pierre BARNAUD

La présente délibération, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Chennevières-sur-Marne.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DU VAL DE MARNE**

Pôle Gestion Publique – Division Domaine

Pôle Évaluation Domaniale

1, place du général Pierre Billotte

94040 CRÉTEIL CEDEX

Téléphone : 01 41 94 80 44

Courriel : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Créteil, le 31/03/2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Séverine TRÉSOR

téléphone : 06 25 60 96 55

courriel : [severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 7546127

Réf OSE : 2022-94019-06786

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Immeuble de rapport
<i>Adresse du bien :</i>	14, avenue du Moulin à Vent 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE
<i>Valeur vénale :</i>	650 000 € HT-HD

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

COMMUNE DE CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Affaire suivie par : Shahjahan GHALIB

06 59 84 21 31

[shahjahan.ghalib@chennevieres.fr](mailto:shahjahan.ghalib@chennevieres.fr)

## **2 – DATE**

de consultation : 27/01/2022

de réception : 27/01/2022

de visite : 07/02/2022

de dossier en état : 28/03/2022

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La Ville de Chennevières sur Marne a engagé la réhabilitation du groupe scolaire Moulin à Vent. Au sein de cet ensemble se trouve un immeuble de rapport situé au 14, avenue du Moulin à Vent qu'il conviendrait de réhabiliter également.

Comme indiqué dans la saisine, la Ville n'a pas vocation à gérer des immeubles de logements, même si ceux-ci sont occupés par des fonctionnaires de la Ville.

Dans ces conditions, cette dernière s'est rapprochée du bailleur social IMMOBILIÈRE 3F (bailleur principal sur la commune) aux fins de trouver un accord pour la cession de l'immeuble attaché à une parcelle extraite de la parcelle section AX numéro 70.

L'accord général est le suivant :

- Cession de l'immeuble occupé et maintient dans les lieux des fonctionnaires de la Ville.
- Conservation des actuels loyers et charges jusqu'à la libération des lieux par les occupants.
- Rénovation complète de l'immeuble (intérieure et extérieure avec remise aux normes)

La ville souhaite ainsi céder ce bien à l'opérateur/bailleur social qui pourrait acquérir et réhabiliter avec transformation de neuf à douze logements (conventionnés) d'une surface habitable globale d'environ 735 m<sup>2</sup> et une dizaine de places de stationnement aériens.

La saisine précise que le bien nécessite une lourde rénovation en site occupé.

Le programme des travaux de la société I3F, transmis par le consultant le 28/03/2022, stipule différents travaux comme :

- Travaux d'étanchéité
- Travaux sur la structure
- Travaux sur les façades
- Travaux sur les menuiseries extérieures des logements PVC
- Travaux sur les menuiseries extérieures des parties communes
- Travaux de Plomberie, Chauffage et Ventilation
- Travaux d'électricité
- Rénovation des parties communes (menuiseries, métallerie, peinture, isolation)
- Rénovation des parties privatives (menuiseries)

**Prix négocié :**

– La société I3F a fait une offre financière de 600 000 €.

Dans ce contexte, la commune sollicite l'avis du pôle évaluation domaniale afin de connaître la valeur vénale de ce bien, vendu en l'état.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Sur la commune de CHENNEVIÈRES SUR MARNE (VAL DE MARNE, 94430) : **parcelle cadastrée section AX n° 70 (sise 22, avenue du Moulin à Vent) d'une superficie totale de 15 989 m<sup>2</sup>.**

Sur cette parcelle se trouve le Groupe Scolaire Moulin à Vent. Une division parcellaire est en cours. Selon le consultant, l'emprise à céder serait de 930 m<sup>2</sup>.

L'immeuble de rapport à évaluer est un bâtiment ancien, édifié en 1972, en R+2. Il comprend 9 logements collectifs d'une superficie habitable de 747 m<sup>2</sup> (5 T3 et 4 T4, actuellement loués à des agents municipaux).

Lors de la visite, seules les parties communes de l'immeuble ont pu être visitées.

La note explicative, communiquée par le consultant, indique que le bâti est vétuste, qu'aucune rénovation ou isolation thermique des façades et des fenêtres n'a été réalisée, que l'électricité n'est pas aux normes, que des problèmes d'humidité existent dans certains logements et que la toiture n'a pas été rénovée depuis plus de trente ans.

**Situation géographique :**

Bien situé en zone pavillonnaire, excentré du centre-ville (à 1,6 km).

À moins de 500 m Elles sont desservies par les lignes de bus 8, 10, 81 et 308.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire du bien : Commune de Chennevières-sur-Marne.

Origine de propriété : Acquisition ancienne

Situation locative : Le bien est occupé.

**6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Cette parcelle est classée en zone UB du PLU de la commune approuvé par délibération n° CT2017:1/007-1 du 01/02/2017, puis modifié en dernier lieu par délibération n° CT 2020.3/028 du 22/07/2020.

**Dispositions générales de la zone UB :**

L'emprise au sol des constructions :

– L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

La hauteur maximale des constructions :

– La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 21 m.

– La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2 m.

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

**Méthode d'estimation retenue** : Par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

**Suite à l'enquête à laquelle il a été procédé, la valeur du bien est estimée à 650 000 € HT/HD.**

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable 12 mois.

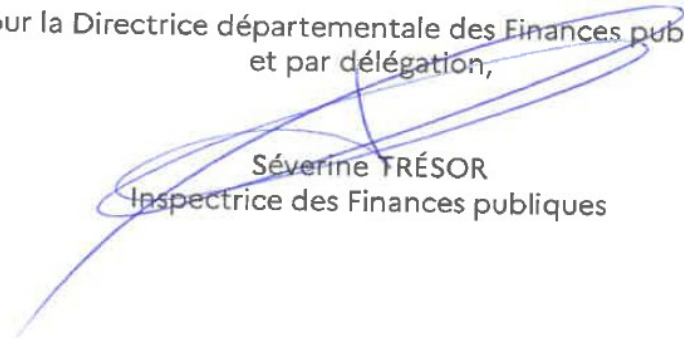
## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,

  
Séverine TRÉSOR  
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.



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté et de la légalité**

**Bureau du contrôle de légalité et de  
l'intercommunalité**  
**Affaire suivie par : Laurence CHAMBRILLON**  
☎ : 01 49 56 61 37  
2021 / C 268

Créteil, le **20 JUIN 2022**

La Préfète du Val-de-Marne

à

Monsieur le Maire de Chennevières-sur-Marne

**Objet :** Avis de désaffectation de 9 logements situés au 14, avenue du Moulin à Vent à  
Chennevières-sur-Marne

**Réf. :** Votre courrier reçu en préfecture le 11 février 2022

Vous avez porté à ma connaissance votre intention de désaffectation de 9 logements de fonction des instituteurs, situés au 14 avenue du Moulin à Vent à Chennevières-sur-Marne. Ces logements ne sont plus occupés par ce personnel enseignant et sont réintégrés dans le contingent communal.

Compte tenu des arguments que vous avez fait valoir, et au regard de l'avis émis par la direction des services départementaux de l'éducation nationale du Val-de-Marne, je vous informe que j'émetts un avis favorable à votre demande.

Mes services restent à votre entière disposition pour toutes les précisions que vous souhaiteriez obtenir.

Pour la Préfète et par délégation  
La Secrétaire Générale



Mireille LARREDE





Opération  
Rue du Moulin à Vent

JUIN 2022

**Immobilière 3F**

**Groupe ActionLogement**



**Immobilière 3F, qui sommes-nous ?**

**Contexte de l'opération**

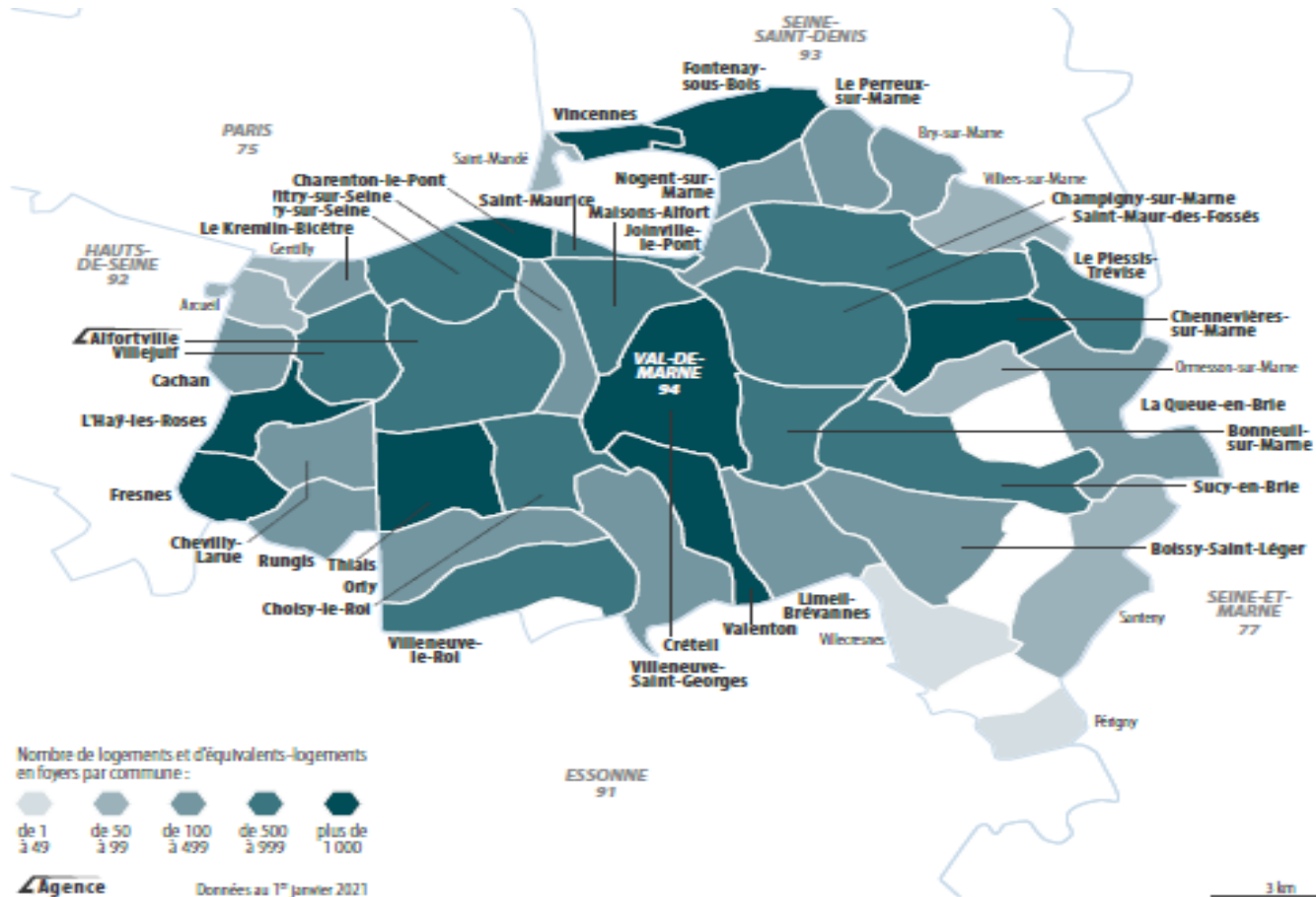
**Programme des travaux**

- **Qui sommes nous ?**
  - Filiale d'action logement immobilier
  - 800 000 locataires
  - 1<sup>ER</sup> entreprise du logement social avec 275 000 logements
  - 4200 collaborateurs et collaboratrices
  - 13 sociétés au plus près des territoires

- Maison-mère de 3F, Immobilière 3F développe et gère un parc immobilier de plus de 140 000 logements sociaux dans la région Île-de-France.
  - Construction et entretien d'un parc de logements sociaux
  - Gestion locative des résidences
  - Rénovation, réhabilitation et participation aux programmes nationaux de renouvellement urbain.
  - Vente de logements et soutien à l'accession sociale à la propriété



## Val-de-Marne



- 22 273 logements
- 187 gardien-nes et employé-es d'immeuble
- Une présence sur 43 des 47 communes du département
- 100 collaborateurs en agence avec des missions administratives, techniques et sociales
- Gestion complète du patrimoine à partir de la livraison du programme neuf par la Direction de la Construction Ile de France
- 1 357 logements à Chennevières sur Marne



# CONTEXTE DE L'OPERATION

## Contexte de l'opération

Propriétaire des logements du Moulin à Vent, la Ville souhaite céder ce bâtiment et permettre sa réhabilitation, notamment énergétique car aucuns travaux n'ont été réalisés depuis longtemps.

Pour cela, elle a cherché un propriétaire-bailleur en mesure de maintenir les locataires en place et de réaliser les travaux.



9 logements et  
9 places de  
stationnement  
extérieures

Extrait cadastral + photographie aérienne, 1/1500 e



Groupe ActionLogement



# CONTEXTE DE L'OPERATION

## Principes

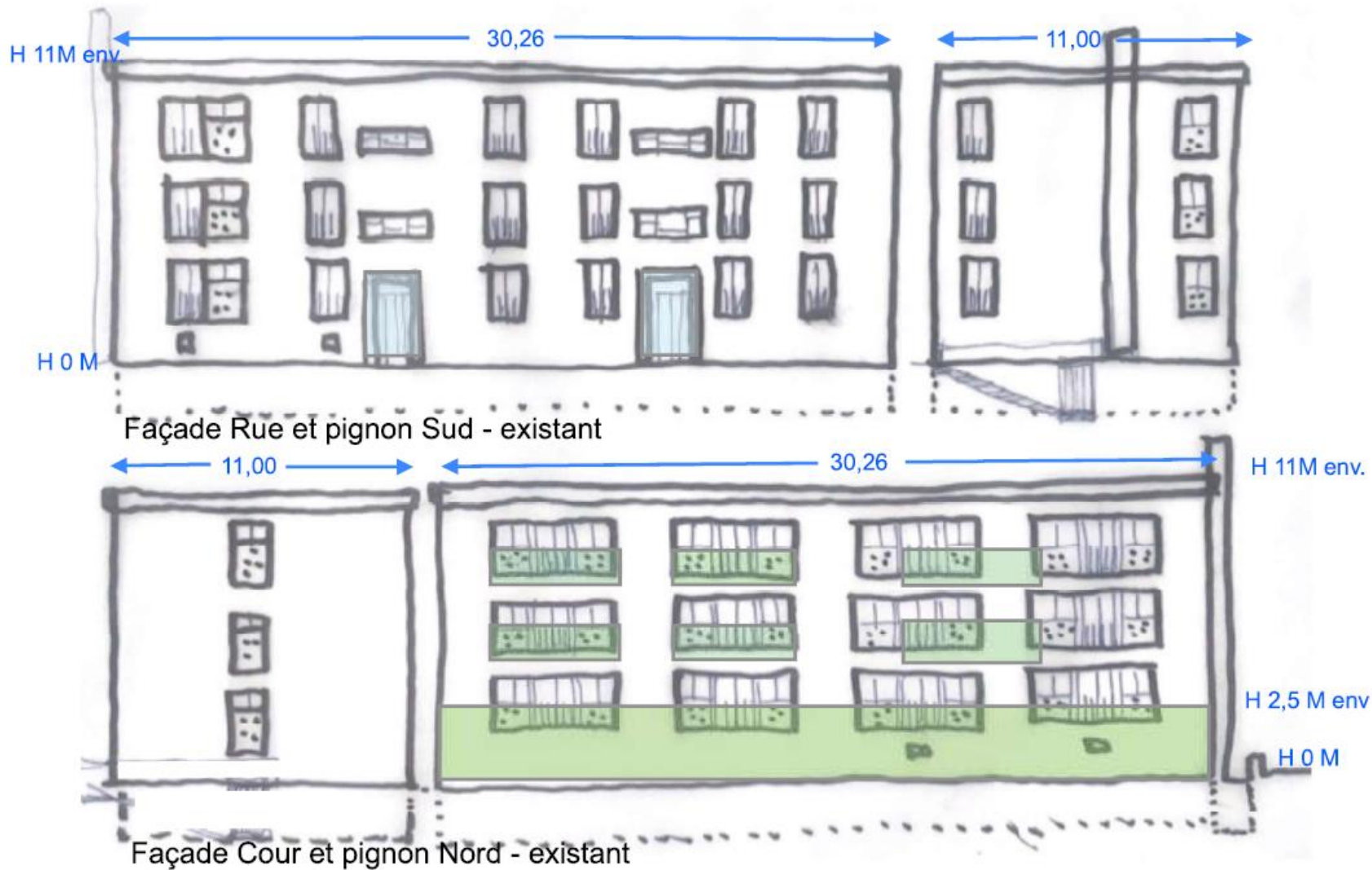
- Maintien des logements dans leur configuration actuelle
- Diagnostic définitif effectué début 2022
- Travaux prévus en milieu occupé
- Conventonnement des logements en logements sociaux
- Programme de travaux axé essentiellement sur :
  - La rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment
  - Les parties communes intérieures
  - La réorganisation du parc de stationnement extérieur
  - Peu d'interventions prévues en partie privative, globalement en bon état
- Budget prévisionnel : **530 000 € HT**, hors provision pour désamiantage de **150 000 € HT**.  
Prix de revient de l'opération estimé à **1 831 000 € TTC**





# PROGRAMME DE TRAVAUX

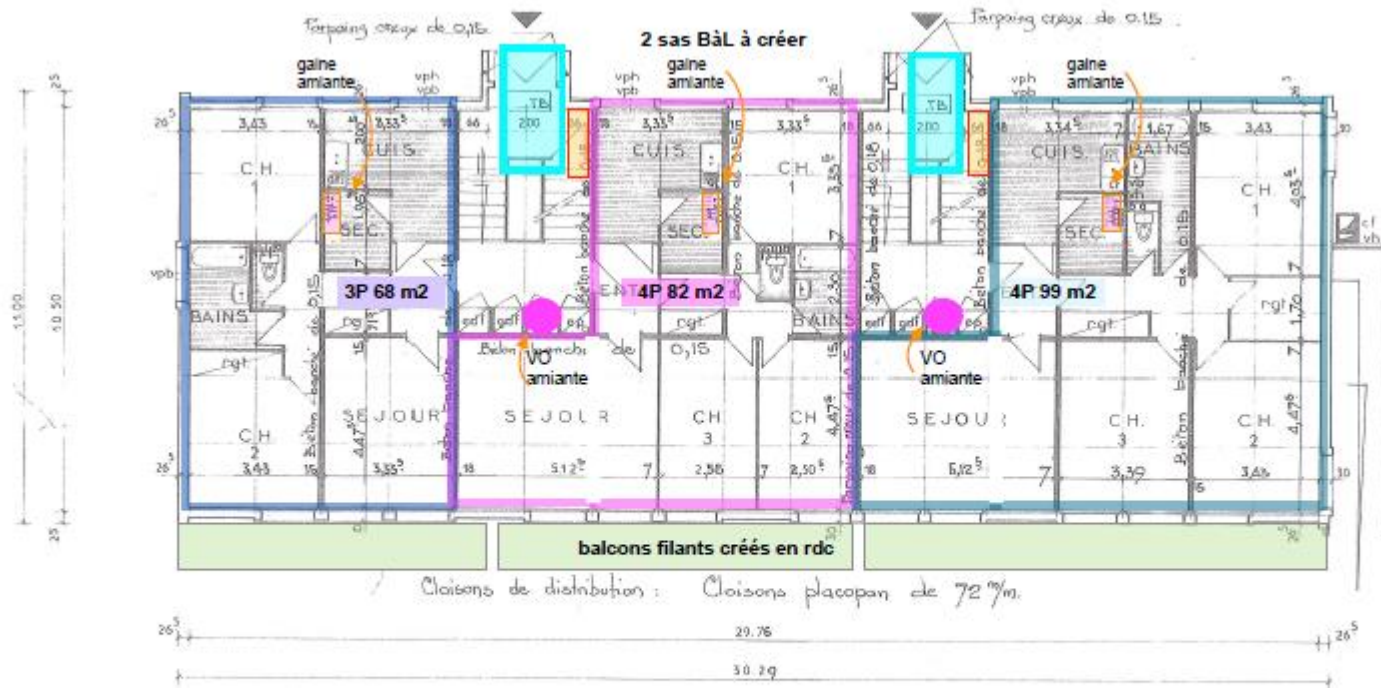
## Croquis





# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Croquis

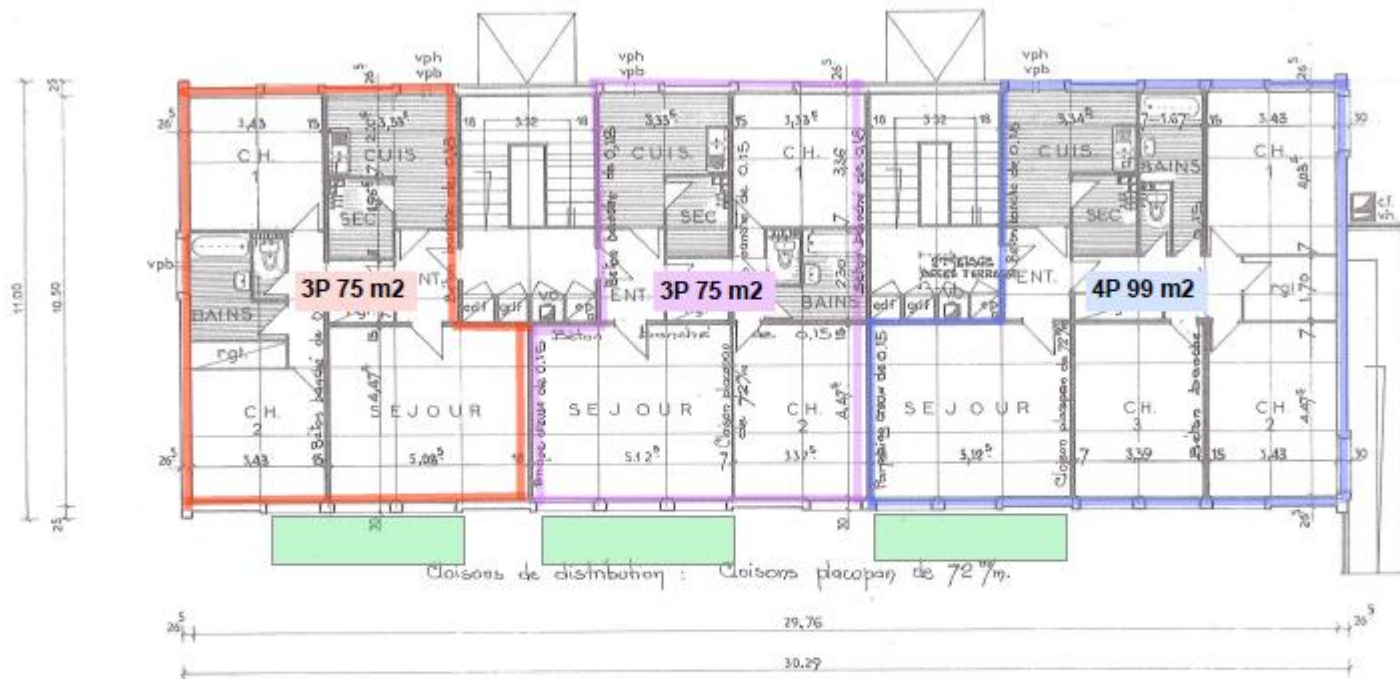


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE





# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Croquis



PLAN DU PREMIER ET DEUXIEME ETAGE

## Rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment

	Matériau	Photo	DIAG Vétusté	Observations
Toiture terrasse	Etanchéité gravillonnée			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etanchéité de type bicouche gravillonnée</li> <li>• Présence de nombreux relevés d'étanchéité déteriorés</li> <li>• Présence de plusieurs rustines de reprise</li> <li>• Présence de mousse importante</li> <li>• Absence de garde-corps de sécurité</li> </ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfection complète de l'étanchéité compris isolation</li> <li>• Mise enplace de garde-corps de sécurité</li> </ul>

- Pose d'un enduit isolant
- Changement des menuiseries
- Modification des gardes-corps et remise en peinture





## Rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment

Ventilation



Constat :

- La ventilation est de type naturelle
- On constate la présence de ventilation en façade
- Absence d'entrée d'air dans les pièces sèches

⇒ Préconisation :

- Mise en place d'une VMBP (Ventilation Mécanique Basse Pression) avec réutilisation des conduits maçonnés existants après vérification de leur état

Ventilation



Constat :

- Présence de chapeaux amiantés sur ventilation haute gaz et ventilation haute VO

⇒ Préconisation :

- Dépose et évacuation en déchets amiantés des éléments

## Parties communes intérieures

Évacuations	Fonte			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le réseaux d'évacuation en zone de caves semble être en bon état</li><li>• Les réseaux verticaux d'évacuation en logements sont apparents</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prévoir la réalisation d'une ITV et curage des réseaux verticaux et horizontaux</li></ul>
-------------	-------	---	---	---



# PROGRAMME DE TRAVAUX







## Parties communes intérieures

<b>Gaz</b>	Cuivre			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le réseaux de distribution gaz est cuivre</li><li>• ROAI + flexible avec date d'expiration</li><li>• Le gaz en logement semble ne pas être utilisé dans la majorité des logements</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Remplacement des flexibles par flexibles à durée de vie illimitée</li><li>• Suppression de la colonne gaz et dérivations individuelles vers logements suite à étude locataire</li></ul>
<b>Production de chauffage</b>				<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Production de chauffage assurée par chaufferie collective installée en 2021</li><li>• Absence raccord ZAG</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prévoir la pose du raccord ZAG</li></ul>



# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Parties communes intérieures

<b>Services généraux</b>			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les services généraux sont situés en sous sol</li><li>• Les protection sont de type fusibles en porcelaine</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Remplacement des services généraux</li></ul> <p>⇒ <u>NOTA :</u></p> <p>Prévoir alimentation spécifique en cas de VMC collective</p>
<b>Eclairage</b>			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Absence de globe de protection au niveau des appareils d'éclairage</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Remplacement de l'ensemble des appareils d'éclairage des parties communes par appareillage LED</li></ul>
<b>Courants faibles</b>			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les courants faibles (TV, téléphone et interphonie) sont situés en fond de placard technique ssur paliers d'étages</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Purge de l'ensemble des réseaux courants faibles</li></ul>





# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Parties communes intérieures

	Photo	DIAG Vétusté	Observations
Portes palières			<p>⇒ <u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les portes palières ne sont pas conformes à la sécurité incendie.</li><li>• Les portes ne sont pas sécurisées pour une bonne partie.</li><li>• Les portes laissent facilement entrer l'air et l'isolation acoustique est absente.</li><li>• L'état des portes palières est hétérogène.</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <p>Remplacement des portes palières par porte type BP1 PF1/2h</p>
Désenfumage			<p>⇒ <u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les cages d'escaliers ne disposent pas d'un exutoire de désenfumage mais seulement d'un lanterneau d'accès pour une des deux cages</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <p>Création d'exutoires de désenfumage dans les cages d'escaliers</p>



# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Parties communes intérieures

	Photo	Vétusté	Observations
Conduit vide ordure d'accès			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Présence d'un conduit VO en gaine palière</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Condamnation des pelles VO, désinfection des colonnes, dépose des pieds de colonnes</li><li>• Fermeture des gaines sur paliers</li></ul>

## Parties privatives

### Tableau électrique



#### Constat :

- Tableau électrique équipé de différentiels 30mA et disjoncteurs adaptés
- Coupure général accessible (<1,80m)
- Distribution en logement sécurisée (absence de contact direct ou matériel défectueux)
- Ajout dans certains logements de tableaux électriques complémentaires (protection ballon ECS)




#### ⇒ Préconisation :

- Selon cas prévoir une mise en sécurité électrique en logements compris remplacement des tableaux

- Étude de la pose de balcons filants côté cour

# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Parties privatives

	Matériau	Photo	DIAG Vétusté	Observations
Eau chaude	Cuivre			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La production d'ECS est assurée par des ballon d'eau chaude la majorité semblent récents</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prévoir le remplacement des ballons anciens</li></ul>
Corps de chauffe	Radiateurs fonte			<p><u>Constat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le chauffage est assuré par corps en fonte</li><li>• Absence de robinets thermostatiques</li></ul> <p>⇒ <u>Préconisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place de robinets thermostatiques + désembouage éventuel du réseau (voir avec prestataire chaufferie collective)</li></ul> <p>⇒ <u>NOTA :</u></p> <p>Vérifier si pompe à débit variable pour mise en place robinets thermostatiques</p>





# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Parties communes extérieures



- Réorganisation de l'espace stationnement avec création de deux portails d'accès voiture et un portail piéton \*
- Création d'un local vélo et OM
- Création de deux SAS et d'une nouvelle interphonie

\* plan de principe susceptible d'ajustement en phase étude

**Siège social**

159, rue Nationale  
75638 Paris Cedex 13  
tel : 01 40 77 15 15  
Service Clientèle 3F  
Tél. : 01 55 26 11 90

Service : DAD Agence Développement  
☎ direct : 01 40 77 15 19  
Port : 06 68 74 56 11  
✉ : marine.vilain@groupe3f.fr

**HOTEL DE VILLE**

**Monsieur le Maire**

14, avenue du Maréchal Leclerc  
94 430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE

Paris, le 30 mai 2022

**Objet :** Acquisition de l'immeuble situé au 14, avenue du Moulin à Vent à Chennevières-sur-Marne - Groupe scolaire du Moulin à Vent.

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite aux échanges avec vos service concernant l'acquisition de l'immeuble composé de 9 logements, d'une superficie habitable de 747 m<sup>2</sup>, situé au 14, avenue du Moulin à Vent au sein du Groupe scolaire du Moulin à Vent à Chennevières-sur-Marne.

Nous vous remercions de votre confiance et avons le plaisir de vous informer que notre comité d'engagement a validé l'offre dans les conditions suivantes :

- Prix d'acquisition de **650.000 € (SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)** pour 9 logements conventionnés en PLUS, PLAI (3 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS) pour une surface habitable globale d'environ 747 m<sup>2</sup> et 9 emplacements de stationnement aériens ;
- Programme de réhabilitation thermique - sans restructuration des logements - prévoyant notamment une isolation par l'extérieure, le remplacement des menuiseries extérieures, l'isolation du plancher haut, la réfection de l'étanchéité des terrasses ;
- Intervention en milieu occupé avec maintien des locataires en place.

Notre offre est assortie des conditions suspensives ci-dessous :

- Obtention par Immobilière 3F des agréments PLUS, PLAI, PLS auprès de l'Etat, ouvrant droit à la TVA aux taux réduits de 5,5% pour le PLAI et 10 % pour le PLUS et le PLS ;
- Obtention d'une subvention de l'Etat, et d'Action Logement ;
- Obtention par Immobilière 3F des emprunts PLUS, PLAI et PLS de la CDC et d'Action Logement ;
- Maintien du taux de TVA à 10 % pour le PLUS et le PLS et 5,5% pour le PLAI ;
- Obtention par Immobilière 3F de la garantie d'emprunt PLUS, PLAI et PLS de la Commune de Chennevières-sur-Marne ;
- Obtention d'un avis conforme de France Domains.

Si notre proposition obtient votre assentiment, la signature de la promesse de vente et le conventionnement pourraient être concrétisés dans les prochaines semaines, après présentation de ce projet de cession en conseil municipal.

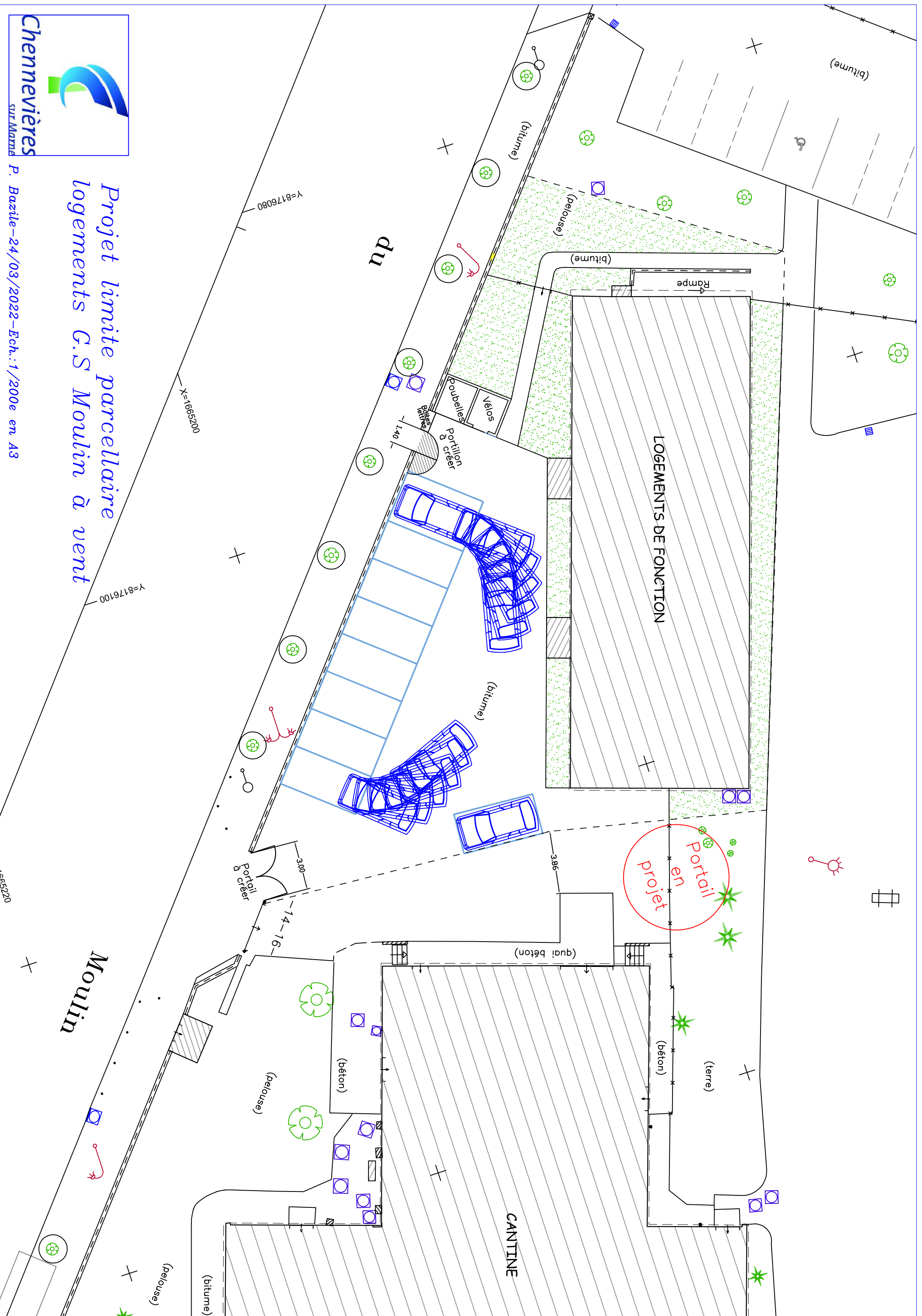
Nous restons à votre disposition pour toute renseignement complémentaire que vous jugerez bon d'obtenir et nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

**Camille PEUTILLOT**  
Directrice de l'Agence Développement 92/94





# Projet limite parcellaire logements G.S Moulin à vent



Moulin