

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 27

Représentés : 6

Pour : 26

Contre : 6

Abstentions : 1

OBJET : Cession à la SAEM Vallée Sud Développement de lots d'un local commercial sis au 87 rue Boucicaut occupé par LCL Banque et assurance

L'An deux mille vingt et un, le seize décembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le dix décembre s'est assemblé en visioconférence en application de loi n°2020-290 du 23 mars 2020 modifiée par la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, PORCHERON Jean-Claude, LHOSTE Roger, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, SOMMIER Jean-Yves, MERGY Gilles, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

LAFON Dominique	pouvoir à	GAGNARD Françoise
ANTONUCCI Claudine	pouvoir à	ROUSSEL Philippe
CONSTANT Pierre-Henri	pouvoir à	LECUYER Sophie
KEFIFA Zahira	pouvoir à	REIGADA Gabriela
KATHOLA Pierre	pouvoir à	LE FUR Pauline
BROBECKER Astrid	pouvoir à	MESSIER Maxime

Absentes : SAUCY Nathalie, GOUJA Sonia

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme REIGADA Gabriela est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

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

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.3211-14,

Vu la décision du Maire portant préemption suite à la déclaration d'intention d'aliéner un bien situé à Fontenay-aux-Roses au 87 rue Boucicaut DIA n°092 032 20 0013 du 9 juillet 2020 pour un montant de 200 000 euros HT.,

Vu l'acte de transfert de propriété suite à l'exercice du droit de préemption urbain par les consorts TEYSSEDRE au profit de la commune de Fontenay-aux-Roses du 9 novembre 2020,

Vu les statuts de la société anonyme d'économie mixte (SAEM) Vallée Sud Développement, créée le 19 décembre 2019, immatriculée le 30 décembre 2019, dont l'objectif est de maîtriser les murs commerciaux définis comme stratégique par la collectivité pour développer une véritable politique de proximité des commerces,

Vu l'avis favorable du Conseil d'Administration de Vallée Sud Développement en date du 3 décembre 2020 à l'acquisition de cette cellule commerciale de Mail Boucicaut pour un montant de 200 000 euros H.T.,

Vu l'avis de France Domaine du 3 novembre 2021 évaluant ce local à 250 000 euros HT. avec une marge d'appréciation de 15 %,

Vu l'article L.2121-23 du code général des collectivités territoriales qui dispose que les délibérations du conseil municipal sont signées par tous les membres présents à la séance, ou mention est faite de la cause qui les a empêchés de signer,

Considérant que les collectivités et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur,

Considérant la volonté politique municipale de mettre en œuvre les objectifs fixés dans le cadre de la requalification et de la restructuration du centre-ville, notamment le secteur dit « Mail Boucicaut »,

Considérant les missions confiées à la SAEM Vallée Sud Développement de maintenir et développer les commerces de proximité dans les quartiers touchés par la vacance commerciale ou la mono activité et d'assurer la présence de commerces diversifiés dans les nouveaux quartiers et le caractère public d'une partie de son actionnariat,

Considérant que la perception des loyers de ce local depuis son acquisition est supérieure aux frais et taxes engagés dans le cadre de la procédure d'acquisition,

Considérant que dans ces conditions il apparaît de bonne gestion d'organiser la cession par la Ville de ce bien au prix d'acquisition,

Considérant que les lots 196, 198, 199 et 216 ont été réunis physiquement et constituent un local commercial occupée par LCL Banque assurance,

Considérant que les conseillers municipaux ont participé à la séance par visioconférence pour des raisons tenant aux conditions sanitaires actuelles,

Considérant qu'ils ne sont pas en mesure de signer la délibération,

Vu l'avis de la commission,

Sur la proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'autoriser la cession par la ville à la SAEM Vallée Sud Développement des lots de copropriété n°196 et 216, d'une superficie totale de 132,10m², du bien sis 87 rue Boucicaut et cadastrée section M n°405 ;

Article 2 : de prendre acte que la cession est autorisée au prix de 200 000 euros, hors droits et taxes, et que le produit de la vente devra être versé à la Ville en 2022 ;

Article 3 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièce et document se rapportant à cette cession.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Mme la Trésorière Municipale,
- M. le Président de la SAEM Vallée Sud Développement,

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

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire




Laure VASTEL

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
En préfecture le 24/12/21
Publication/Affichage du 24/12/21 au 24/02/22
Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général des Services
Nicolas-Yves HENRY



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/12/2021 7300-SD
Reçu en préfecture le 24/12/2021
Affiché le 
ID : 092-219200326-20211216-DEL211216_4-DE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE**

**Direction départementale des Finances publiques
des Hauts-de-Seine**

Pôle d'évaluation domaniale

167-177, avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX
Téléphone : 01 40 97 33 35
Mél. : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie Troïlo
Téléphone : 01 40 97 32 13
Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS :5615454
Réf. : 2021-92032-66812

Commune de Fontenay-Aux-Roses
Service de l'urbanisme

NANTERRE, LE 3 NOVEMBRE 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien	: Local commercial
Adresse	: 87 rue Boucicaut - FONTENAY-AUX-ROSES
VALEUR VÉNALE	: 250 000 €

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

1 – SERVICE CONSULTANT :

Mairie de Fontenay-aux-Roses

Service de l'urbanisme

AFFAIRE SUIVIE PAR : Anne-Gaëlle Monnier

anne-gaëlle.monnier@fontenay-aux-roses.fr

2 – DATE DE CONSULTATION

: 9 septembre 2021

– DATE DE RÉCEPTION

: 9 septembre 2021

– DATE DE VISITE

: 5 octobre 2021

– DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 18 octobre 2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ :**OBJET** : Demande d'actualisation d'une valeur vénale d'un local commercial.**BUT** : La demande entre dans le cadre d'une cession du bien à la SAEM locale Vallée Sud Développement au titre de l'opération d'ensemble de réaménagement du Mail Boucicaut. Le local a fait l'objet d'une acquisition par exercice de droit de préemption de la commune en novembre 2020 pour un montant de 200 000 € HT.**ACTUALISATION** : Avis réalisé le 24 février 2020 (2006-05 CQ2020-032V0160)**4 – DESCRIPTION DU BIEN :**

- **SITUATION** : Local situé sur Mail Boucicaut au Centre-ville, secteur commerçant. Bonne desserte routière et en transports en commun. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

- **RÉFÉRENCES CADASTRALES** : Section M 405

Lots de copropriété n°196 et 216 constituant un local commercial, actuellement à usage d'établissement bancaire occupé par LCL.

Le bien est implanté en amont de l'immeuble dans des petites dépendances à l'infrastructure en forme d'accordéon, avec vitrine sur rue et de facture sommaire et vieillissante.

Le local se compose d'un hall d'accueil desservant quatre bureaux et donnant accès à un sous-sol aveugle distribuant une salle d'archive, un espace repas, des sanitaires avec douche et une salle forte sécurisée comprenant 300 coffres.

Le bien présente un état d'usage. Climatisation réversible. Chauffage collectif. En raison de l'activité, le local présente un renforcement en matière de sécurité (alarme, porte sécurisée, accès renforcé...).

- **Diagnostic techniques** : non communiqués.
- **Appréciation du bien** : Situation au centre-ville mais non privilégiée.

- **SURFACE CARREZ**: 132,10 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- **PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S)** :

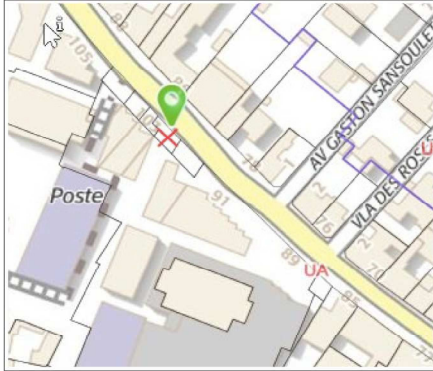
Commune de Fontenay-Aux-Roses

• **SITUATION D'OCCUPATION :**

Le bien fait l'objet d'un bail commercial du 30 juillet et 18 septembre 2001, devenue propriétaire par préemption en 2020 pour un loyer actualisé prévisionnel de 22 867,35 € HT/an.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX :

6.1 – URBANISME :



• **DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR :**

PLU approuvé le 7 mars 2017 par délibération du Conseil de territoire Vallée Sud – Grand Paris ;

Arrêté du 25 janvier 2018 portant mise à jour n°1 des annexes du PLU.

• **Zone : Ua**

Zone correspondant au secteur dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Ce secteur de renouvellement urbain.

6.2 – VRD : secteur urbain

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

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.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue à titre recoupement et la méthode par capitalisation des revenus à titre principal.

La valeur vénale du local commercial est estimée à 250 000 € hors droits, taxes et charges.

• **MARGE D'APPRÉCIATION : 15 %** en raison du marché commercial post-COVID

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

L'évaluation a été réalisée pour une période de validité de 12 mois à compter de la signature du présent avis.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

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

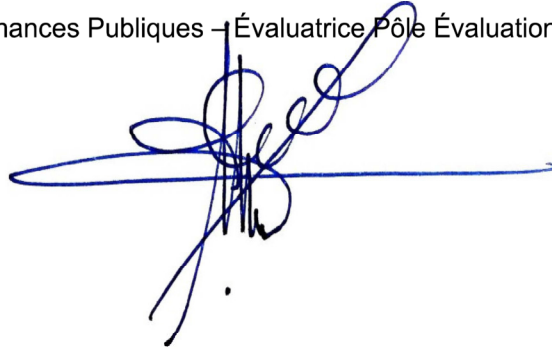
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques – Évaluatrice Pôle Évaluation Domaniale

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.