

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE 2022

NOMBRE DE MEMBRES
 Composant le Conseil : 35
 En exercice : 35
 Présents : 27
 Représentés : 8
 Pour : 27
 Contre : 8
 Abstentions : 0

OBJET : Acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la Ville et l'affecter à la circulation

L'An deux mille vingt-deux, le douze décembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le six décembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, 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 :

Mme BULLETT	pouvoir à	Mme GAGNARD
Mme ANTONUCCI	pouvoir à	Mme REIGADA
M. CONSTANT	pouvoir à	Mme LECUYER
M. LHOSTE	pouvoir à	M. CHAMBON
Mme MERCADIER	pouvoir à	M. LAFON
M. GABRIEL	pouvoir à	M. RENAUX
Mme GOUJA	pouvoir à	Mme LE FUR
M. MESSIER	pouvoir à	Mme BROBECKER

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 KARAJANI 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 ses articles L. 1111-1 et suivants et L. 2111-1 et suivants,

Vu la délibération du 12 décembre 2022 portant maintien du sentier Bourg la Reine dans le domaine public routier communal,

Vu l'avis facultatif de l'administration des domaines en date du 10/11/2022, évaluant la valeur du terrain à 50 000 €, ci-annexé,

Considérant l'intérêt de la Ville d'acquérir un terrain de 65m² appartenant à « Hauts-de-Seine Habitat » le long du sentier Bourg La Reine afin d'élargir ce dernier,

Considérant que le sentier Bourg La Reine est maintenu dans le domaine public routier communal,

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition du terrain longeant la construction au 26 rue des Potiers d'une surface totale de 65 m² appartenant à l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.

Article 2 : d'indiquer que cette acquisition se fera au prix de 50 000 € Hors Taxes, hors frais de notaire.

Article 3 : d'affecter le terrain acquis à la circulation du public et de l'intégrer au domaine public routier communal.

Article 4 : d'autoriser le Maire à signer l'acte notarié et prendre toute mesure utile ainsi que signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 6 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine,
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses,
- Services du Cadastre.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et le(s) secrétaire(s) de séance

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

Laurent VITTEL



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le :

Publication/Affichage le :

Pour le Maire par délégation

Le Directeur Général des Services

Par délégation

Chloé HOUVERAECU



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : -

Réf OSE : 2022-92032-83953

Le 10/11/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

Commune de Fontenay-aux-Roses

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Emprise de terrain
<i>Adresse du bien :</i>	26 rue de potiers – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)
<i>Valeur :</i>	50 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin Poupon

corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur du pôle urbanisme

2 - DATES

de consultation :	08/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

La saisine entre dans le cadre d'une cession de l'office Hauts-De-Seine Habitat à la commune de Fontenay-aux-Roses pour la réalisation d'un petit sentier ouvert au public. À titre informatif, les parties se sont entendues sur un montant de 75 000 € HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fontenay-aux-Roses est une commune située en proche banlieue, au sud-ouest de Paris et fait partie de la communauté d'agglomération Sud de Seine avec Bagneux, Clamart et Malakoff. Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvres, dite « Coulée verte », la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

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

Situé dans le quartier des Blagis-Gare en limite de la commune de Sceaux, à 10 min à pied du RER B « Sceaux ». Secteur résidentiel.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fontenay-aux-Roses	Y156	26 rue des potiers	25 329 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			25 329 m ²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur une emprise de 65 m² à détacher de la parcelle Y 156, formant une bande étroite longeant les parcelles limitrophes (Y234 et Y44).

En raison de son emplacement et de ses caractéristiques, l'emprise, bien que située en zone constructible, ne permet pas de recevoir des constructions en tant que telle, mais dispose en revanche de droits à construire résiduels.

Reportage photographique de l'emprise (LOT C – en vert) :



4.5. Surfaces du bâti

65 m² linéaires

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

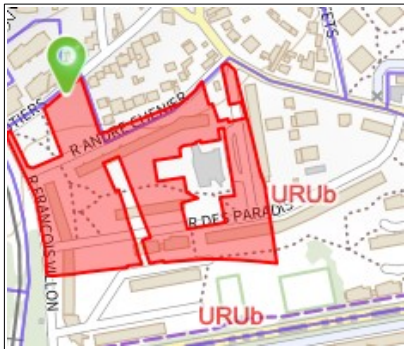
Hauts-de-Seine Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



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 : Urub

Zone correspondant au renouvellement du quartier des Blagis, fixant les prescriptions suivantes :

- Aucune emprise au sol minimum
- Hauteur maximale des constructions : 27 m
- 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts

6.2. Date de référence et règles applicables (uniquement en DUP/ préemption)

Sans objet pour cette évaluation

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

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de terrains nus et libres sur un périmètre de 1km autour du bien. Il ressort de ces critères une sélection de quatre termes pertinents.

Terrains à bâtir									
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	PLU	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	27 juin 19	63 -71 rue Marx Dormoy Fontenay-aux-Roses	Q 128-311-312	2317 m²	UB	3 650 000,00 €	1 575,3 €	Trois parcelles de terrains cédés au profit d'un promoteur.	9224P02 2019P07728
2	26 juil. 18	39 rue de fontaine Fontenay-aux roses	K 114	637 m²	UE	630 000,00 €	989,0 €	Terrain nu vers centre-ville	9224P02 2018P08641
3	24 mai 19	26 avenue des Lombard Fontenay-aux-Roses	AB348	194 m²	UE	170 000,00 €	876,3 €	Terrain à bâtir au sein d'un lotissement offrant une surface de plancher de 160 m² pavillonnaire.	9224P02 2019P07209
4	6 oct. 17	2 bis avenue Jules Guesdes Sceaux	A 137	375 m²	Upa	473 565,00 €	1 262,8 €	Trois parcelles de terrains cédés au profit d'un promoteur. Quartier des 4 chemins, en limite de fontenay, moins de 500m	9224P02 2017P12447
MOYENNE							1 176 €		
MÉDIANE							1 126 €		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la D.G.F.I.P n'a été réalisée.

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

Aucun terme en zone URU à pu être recensé sur les 3 dernières années, amenant à réaliser une étude de marché orientée sur la proximité géographique, sur un périmètre de 1km autour de la parcelle objet de l'estimation.

A titre liminaire, il convient de tenir compte du zonage URU qui offre des prérogatives urbanistiques moins restrictives en matière de densité urbaine que les secteurs UB ou UE de la commune. Ainsi, bien que le terme soit cédé au profit d'un promoteur, tendant davantage à valoriser les droits à construire que le linéaire, il sera choisi de retenir la fourchette haute comme base dans l'évaluation, soit 1 575 €/m².

En second lieu, il convient de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, très étroite et de petite surface (65 m²), qui bien qu'en zone constructible, n'offre pas la possibilité de recevoir de construction seule une fois détacher de la parcelle Y 156 m², tendant à ne pas pouvoir retenir une valeur pleine de terrain à bâtir. En revanche, l'emprise n'est pas dénuée de droits à construire et ne peut donc pas non plus se rapprocher d'un terrain inconstructible. Ainsi, afin de tenir compte de ces caractéristiques, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement d'immobilisation s'élevant entre 50 % sur une base de terrain à bâtir.

Détail du calcul :

$(1\,575\ \text{€/m}^2 \times 65\ \text{m}^2) - 50\ \% = 51\,187,50\ \text{€}$, arrondis à 50 000 €.

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 **50 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'achat sans justification particulière à 55 000€.

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 le Directeur et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial

