

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2017

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 28

Représentés : 6

Pour : 26

Abstentions : 3

Contre : 5

OBJET : Cession d'un terrain nu sis 2-4 rue Blanchard et d'un pavillon sis 8 rue Blanchard à la SCCV de la Cavée

L'An deux mille dix-sept, le vingt-cinq septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le dix-neuf septembre, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire

Etaient présents : L. VASTEL, Maire ; C. BIGRET, M. GALANTE-GUILLEMINOT, A. BULLET, P. RIBATTO, S. BOURDET, M. FAYE, F. GAGNARD, JP. AUBRUN, Maires-Adjoints : JC. PORCHERON, JM. DURAND, AM. MERCADIER, V. RADAORISOA, E. CHAMBON, V. FONTAINE-BORDENAVE, JM. GASSELIN, S. LE ROUZES, M. FOULARD, C. ALVARO, T. NAPOLY, C. MARAZANO, A. SOMMIER, JJ. FREDOUILLE, F. ZINGER, P. BUCHET, S. CICERONE G. MERGY, D. BEKIARI, 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 :

D. LAFON	à	F. GAGNARD
R. BENMERADI	à	E. CHAMBON
ME. MORIN	à	AM. MERCADIER
R. LHOSTE	à	C. BIGRET
JL. DELERIN	à	JC. PORCHERON
S. CROCI	à	S. LE ROUZES

Absent : J. N'GALLE-EBOA

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 : Thomas NAPOLY est désigné 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,

Vu l'acte de vente au profit de la Commune de Fontenay-aux-Roses en date du 2 octobre 2015 par lequel la Ville a acquis la pleine propriété du pavillon sis 8 rue Blanchard, cadastré N n°7, et des droits indivis afférents à cette propriété sur la parcelle cadastrée N n°13, lequel pavillon dépend du domaine privé de la Commune,

Vu la convention de municipalisation des voies départementales approuvée par le Conseil Municipal le 30 juin 2009 et portant intégration des délaissés de voirie, dont la parcelle précédemment cadastrée N n°4 au domaine public communal, (terrain 2 rue Blanchard),

Vu l'acte de vente au profit de la Commune de Fontenay-aux-Roses en date du 5 juillet 1995 par lequel la Ville a acquis la pleine propriété du terrain sis 4 rue Blanchard, cadastré N n°5,

Vu la délibération en date du 21 mars 2016 ayant constaté la désaffectation du domaine public du terrain sis 2-4 rue Blanchard d'une contenance totale de 335 mètres carrés et prononcé le déclassement desdits terrains dudit domaine public,

Vu les deux avis des domaines en date du 8 aout 2017,

Envoyé en préfecture le 09/10/2017

Reçu en préfecture le 09/10/2017

Affiché le

SLO

Vu la délibération en date du 16 novembre 2015 désignant le groupement Demathieu Bard Immobilier / Cogedim comme promoteur immobilier partenaire du réaménagement de la Place de la Cavée et autorisant le Maire à lancer toutes les démarches rendues nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, Considérant que ces biens appartiennent au domaine privé de la Ville, Considérant la proposition d'acquisition de ces terrains par la SCCV de la Cavée pour un montant de 1.310.000 euros hors taxes et hors frais de notaire dans le cadre de la réalisation du projet immobilier prévu Place de la Cavée,

DÉCIDE

Article 1 : de céder à la SCCV de la Cavée les biens immobiliers suivants :

- le pavillon sis 8 rue Blanchard, sis sur la parcelle cadastrée section N n°7 d'une surface de 261 m² et les droits indivis y attachés sur la parcelle N n°13.
- Un terrain nu sis 2-4 rue Blanchard, ayant pour assiette la parcelle N n°5 pour partie (d'une contenance de 261 mètres carrés) et la parcelle N n°213 (d'une contenance de 74 mètres carrés), soit d'une contenance totale de 335 m².

Article 2 : de prendre acte que cette cession interviendra au prix de 1.310.000 € HORS TAXES et hors frais de notaire, s'appliquant, à savoir :

- Au pavillon sis 8 rue Blanchard et les droits indivis y attachés sur la parcelle N n°13 à hauteur de 590.000,00 euros,
- Au terrain sis 2-4 rue Blanchard, à hauteur de 720.000,00 euros hors taxes,

lequel prix est stipulé payable comptant lors de la signature de l'acte de vente, à la charge pour l'acquéreur de payer en sus le montant de la TVA exigible.

Article 3 : de prévoir que la cession devra être régularisée, au plus tard, le 01/12/2018.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte, notamment une promesse de vente conclue sous différentes conditions suspensives, notamment l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tout recours pour l'opération projetée sur l'ilot du projet, et la vente consécutive, pièce et document se rapportant à la cession de ce pavillon et de ce terrain et de convenir des conditions et modalités de cette cession.

Article 5 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Mme. la Trésorière Municipale.

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

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire
Conseiller Départemental



Laurent VASTEL

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
En préfecture le 09/10/2017
Publication/Affichage du 09/10
Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général des Services
Bernard LAURENT

au 09/12/2017

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE

PÔLE GESTION PUBLIQUE – DIVISION FRANCE DOMAINE

Service : **BRIGADE D'ÉVALUATION DOMANIALE**

Adresse : 167-177, AVENUE JOLIOT CURIE – 92 013 NANTERRE

Téléphone : 01.40.97.33.35

Télécopie : 01.40.97.33.66

Courriel : bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT

Téléphone : 01.40.97.33.91

Courriel : guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : FON 15-03 / Avis 2017-032V1027

Le Directeur départemental des Finances Publiques

à

Mairie de Fontenay-aux-Roses

Service Urbanisme et Aménagement

AVIS DU DOMAINE – VALEUR VÉNALE

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

– Désignation du bien	: Pavillon.
– Adresse	: 8, rue Blanchard à Fontenay-aux-Roses.
– Valeur vénale	: 590 000 € HT.

1 – Service Consultant : Mairie de Fontenay-aux-Roses – Service Urbanisme et Aménagement

→ **Affaire suivie par :**
– Simon NURRY-TORRAS urbanisme@fontenay-aux-roses.fr
– Mélanie MEUNIER adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr

2 – Date de consultation : Courrier du 7 août 2017.

– Date de réception : Reçu par courriel le 7 août 2017.

– Date de visite : 4 mai 2015 – absence de nouvelle visite.

– Date de constitution du dossier en l'état : 7 août 2017.

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé :

- **Objet** : Évaluation de la valeur vénale d'un pavillon.
- **But** : Projet de cession amiable.
- **Actualisation** : Avis n° 2015-032V1669 du 30 octobre 2015.

Après avoir exercé son droit de préemption urbain, la Ville de Fontenay-aux-Roses a acquis le bien le 2 octobre 2015. Elle souhaite désormais le céder à un promoteur dans le but de l'intégrer à l'opération immobilière du carrefour de la Cavée – Îlot A, afin de réaménager et de dynamiser ce secteur constituant l'une des portes d'entrée vers le centre-ville.

Le secteur de la Place de la Cavée (divisé en 5 îlots, dont les îlots A, B et C restant à aménager) est intégré dans l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP 1), prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

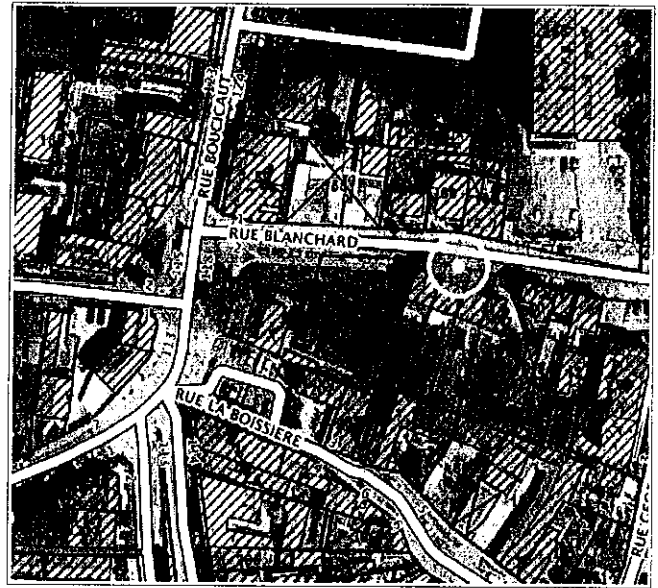
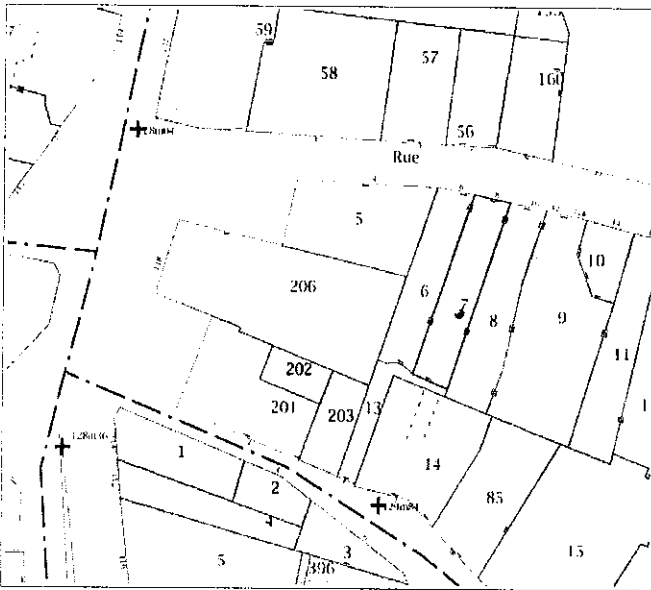
4 – Description du bien :

- Situation :

Place de la Cavée, en limite des quartiers « Parc – Centre-ville » et « Pervenche – Val Content ». Secteur résidentiel et commerçant, à l'entrée nord du centre-ville, proche des lieux scolaires et de toutes commodités.

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 N, parcelle n°7 d'une contenance de 243 m².



- Description :

Terrain de configuration régulière et de forme rectangulaire, avec une façade sur la rue Blanchard d'environ 7 m pour une profondeur maximale d'environ 35 m.

Sur la parcelle est édifiée, légèrement en retrait de la voirie, une maison individuelle, mitoyenne sur ses deux faces latérales, datant de la fin du 19^e, élevée sur sous-sol semi-enterré d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'un grenier aménagé sous combles.

L'accès depuis la rue Blanchard se fait par un portail en fer, ouvrant sur une petite courette donnant sur le sous-sol. L'entrée du pavillon est située au niveau du rez-de-chaussée surélevé, accessible par un escalier en pierre.

Jardin entretenu, étiré en profondeur à l'arrière de la parcelle.

Le pavillon dispose de 6 pièces principales, aujourd'hui vides de tous meubles. En 2015, lors de la visite, il était en bon état d'entretien général.

Il est voué à être démolé dans le cadre du projet de cession évoqué.

- Superficie habitable : 144 m², surface indiquée dans la DIA de 2015.

- Description du projet de construction – Îlot A :

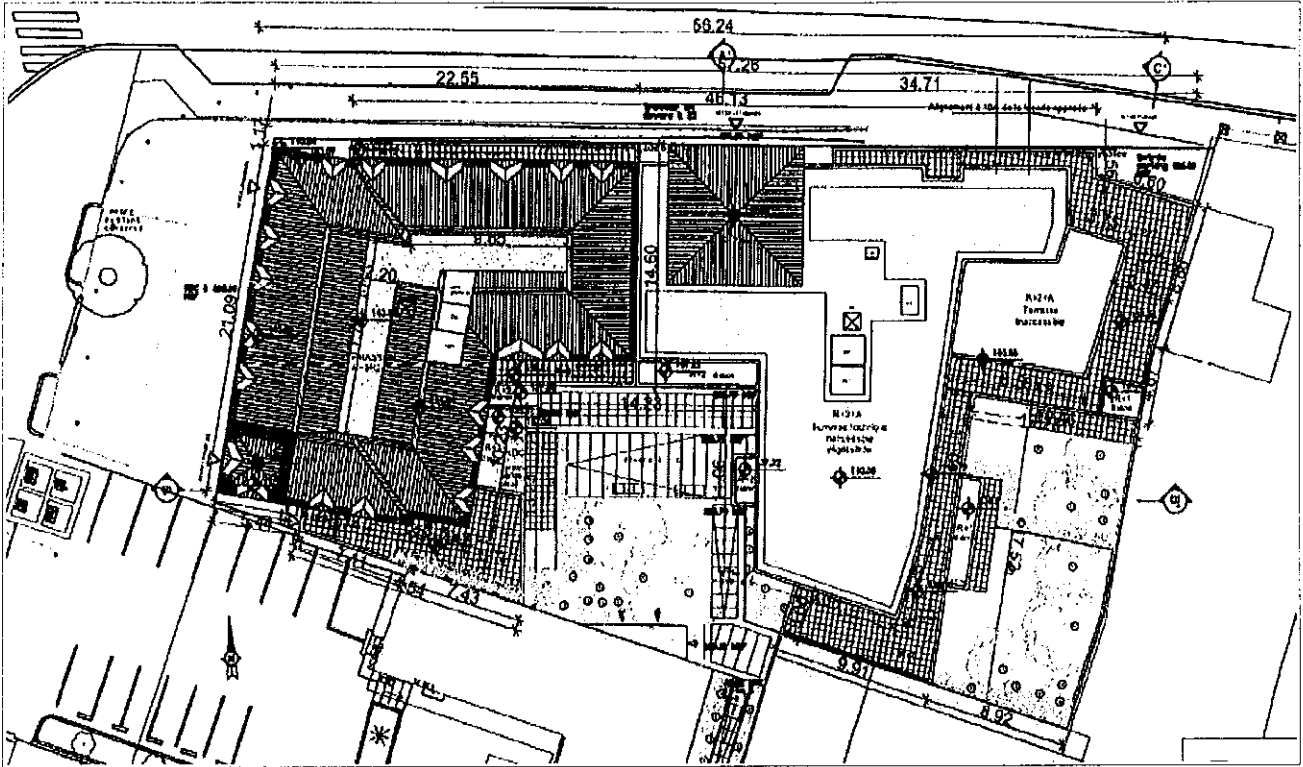
Construction d'un programme immobilier neuf de 50 logements, avec commerces en rez-de-chaussée et parc de stationnement en sous-sol (106 places).

Les logements seront répartis sur deux bâtiments comprenant chacun une cage d'escalier :

→ Bâtiment 1 en R+3+combles, élevé sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parc de stationnement, formant l'angle entre les rues Boucicaut et Blanchard.

→ Bâtiment 2 en R+2+attique, élevé sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parc de stationnement, en façade sur la rue Blanchard.

Les cellules commerciales seront implantées au rez-de-chaussée du bâtiment 1.



- Surface de plancher (SDP) – Îlot A : PC n°092 032 160 211 accordé le 12 mai 2017.

SPD de l'opération : **3 757 m²** dont → SPD logements libres : 3 468 m².
 → SPD commerces : 289 m².

- Ventilation de la surface de plancher (SPD) par parcelle :

Parcelles Îlot A	Superficie cadastrale en m ²	Surface de plancher (SDP) ventilée en m ²
N 6	231,00	497,00
N 7 p	222,00	477,00
N 8 p	256,00	551,00
N 13	97,00	209,00
N 206 p	606,00	1 303,00
N 213 p	74,00	159,00
N 5 p	261,00	561,00
Total	1 747,00	3 757,00
Coefficient de constructibilité : SDP / Surface cadastrale	2,15	

5 – Situation juridique :

- Propriétaire(s) présumé(s) : Commune de Fontenay-aux-Roses.

Acquisition du bien le 2 octobre 2015, suite à exercice du droit de préemption urbain, au prix figurant dans la DIA, soit 522 000 € HT.

Acte publié le 10 décembre 2015, sous le numéro 2015P09825, au service de publicité foncière de Vanves (bureau n°2).

- Situation d'occupation : Bien libre de toute occupation, estimé en valeur libre.

6 – Urbanisme et réseaux :**6 – Urbanisme et réseaux :**

- Document d'urbanisme en vigueur :

PLU approuvé par délibération du Conseil territorial du 7 mars 2017.

- Zone : UAru.

Zone dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Secteur UAru de renouvellement urbain correspondant aux places de la Cavée et du Général de Gaulle.

Articles principaux :**– Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle :**

Pas de pourcentage obligatoire de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements neufs.

Il est recommandé qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

– Article 3.1. Emprise au sol : Elle ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En sous-secteur UAru, pour les constructions dont au moins 40 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 75 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

– Article 3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée à 18 m maximum à l'égout ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UA, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

– Articles 3.3. à 3.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété : Voir articles.

- Le terrain est situé en limite d'une zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières (art. R.151-42 1° et R.151.31 2° du Code de l'urbanisme).

- Le taux de la part communale pour le calcul de la taxe d'aménagement est majoré à 9 % pour le secteur du « carrefour de la Cavée » ; le taux communal, hors secteur majoré, reste de 5 %.

7 – Détermination de la valeur vénale :

- Au regard des études menées, de la localisation géographique du bien et de du projet présenté :

– Ratio unitaire retenu, en valeur libre et terrain intégré : **4 100 €/m² HT.**

– Surface habitable : 144 m².

→ Détail du calcul : 4 100 €/m² × 144 m² = 590 400 €, arrondis à **590 000 € HT.**

La valeur vénale libre du pavillon, terrain intégré, est estimée à 590 000 € hors droits, taxes et charges.

- Marge d'appréciation : **10 %.**

8 – Durée de validité :

12 mois.

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.

– 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. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

À Nanterre, le 8 août 2017.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques,
Administrateur général des Finances Publiques,



Guillaume OSMONT
Contrôleur des Finances Publiques

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE – DIVISION FRANCE DOMAINE

Service : **BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

Adresse : 167-177, AVENUE JOLIOT CURIE – 92 013 NANTERRE

Téléphone : 01.40.97.33.35

Télécopie : 01.40.97.33.66

Courriel : bdom.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT

Téléphone : 01.40.97.33.91

Courriel : guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : FON 90-16 / Avis 2017-032V1028

Le Directeur départemental des Finances Publiques

à

Mairie de Fontenay-aux-Roses

Service Urbanisme et Aménagement

AVIS DU DOMAINE – VALEUR VÉNALE

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

– Désignation du bien	: 2 emprises de terrain à bâtir.
– Adresse	: 2-4, rue Blanchard à Fontenay-aux-Roses.
– Valeur vénale	: 720 000 € HT.

1 – Service Consultant : Mairie de Fontenay-aux-Roses – Service Urbanisme et Aménagement
→ **Affaire suivie par :** – Simon NURRY-TORRAS urbanisme@fontenay-aux-roses.fr
– Mélanie MEUNIER adj-urbanisme@fontenay-aux-roses.fr

2 – Date de consultation : Courrier du 7 août 2017.
– Date de réception : Reçu par courriel le 7 août 2017.
– Date de visite : Absence de nouvelle visite.
– Date de constitution du dossier en l'état : 7 août 2017.

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé :

- **Objet** : Évaluation de la valeur vénale d'une unité foncière.
- **But** : Projet de cession amiable.
- **Actualisation** : Avis n° 2016-032V0395 du 18 mars 2016.

Projet de cession à un promoteur dans le but d'intégrer l'unité foncière à l'opération immobilière du carrefour de la Cavée – Îlot A, afin de réaménager et de dynamiser ce secteur constituant l'une des portes d'entrée vers le centre-ville.

Le secteur de la Place de la Cavée (divisé en 5 îlots, dont les îlots A, B et C restant à aménager) est intégré dans l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP 1), prévue dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

4 – Description du bien :

• Situation :

Place de la Cavée, en limite des quartiers « Parc – Centre-ville » et « Pervenche – Val Content ». Secteur résidentiel et commerçant, à l'entrée nord du centre-ville, proche des lieux scolaires et de toutes commodités.

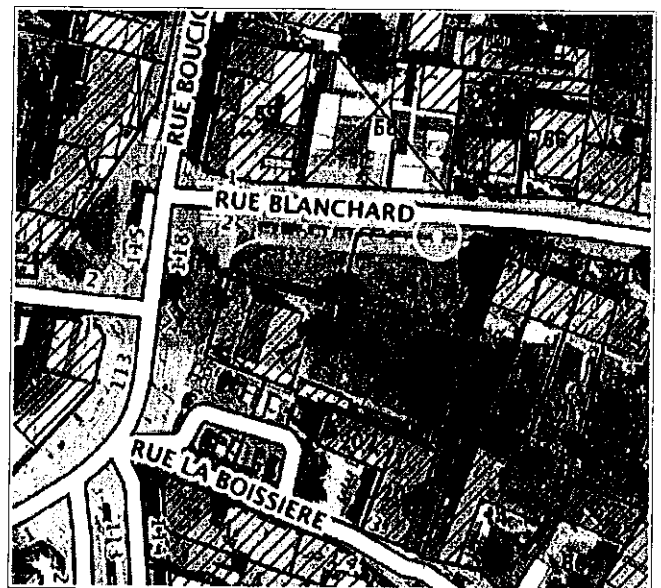
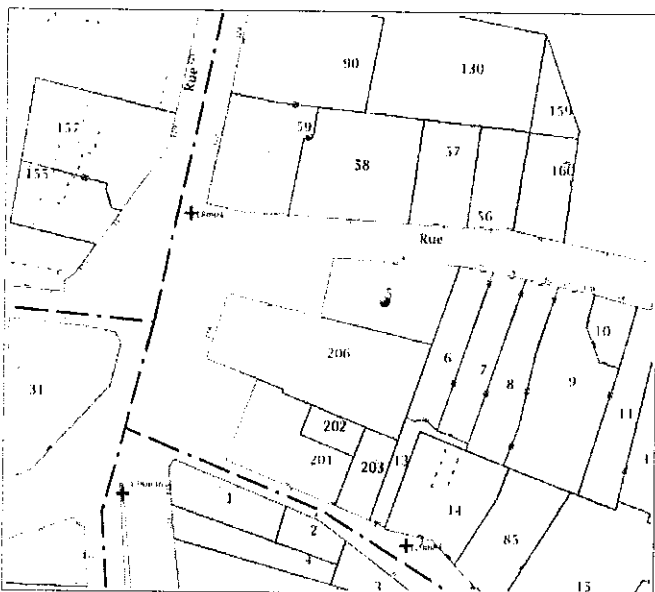
Bonne desserte routière et en transports en commun. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

• Références cadastrales :

– Section N, parcelle n°5 p d'une contenance de 261 m².

– Section N, parcelle n°213 p (ex parcelle N 4, en attente de numéro) d'une contenance de 74 m².

Contenance totale de l'unité foncière : 335 m².



• Description :

2 emprises de terrain nu, aménagées en espaces verts, formant une unité foncière de configuration régulière et de forme trapézoïdale, à l'angle des rues Blanchard et Boucicaut.

• Description du projet de construction – Îlot A :

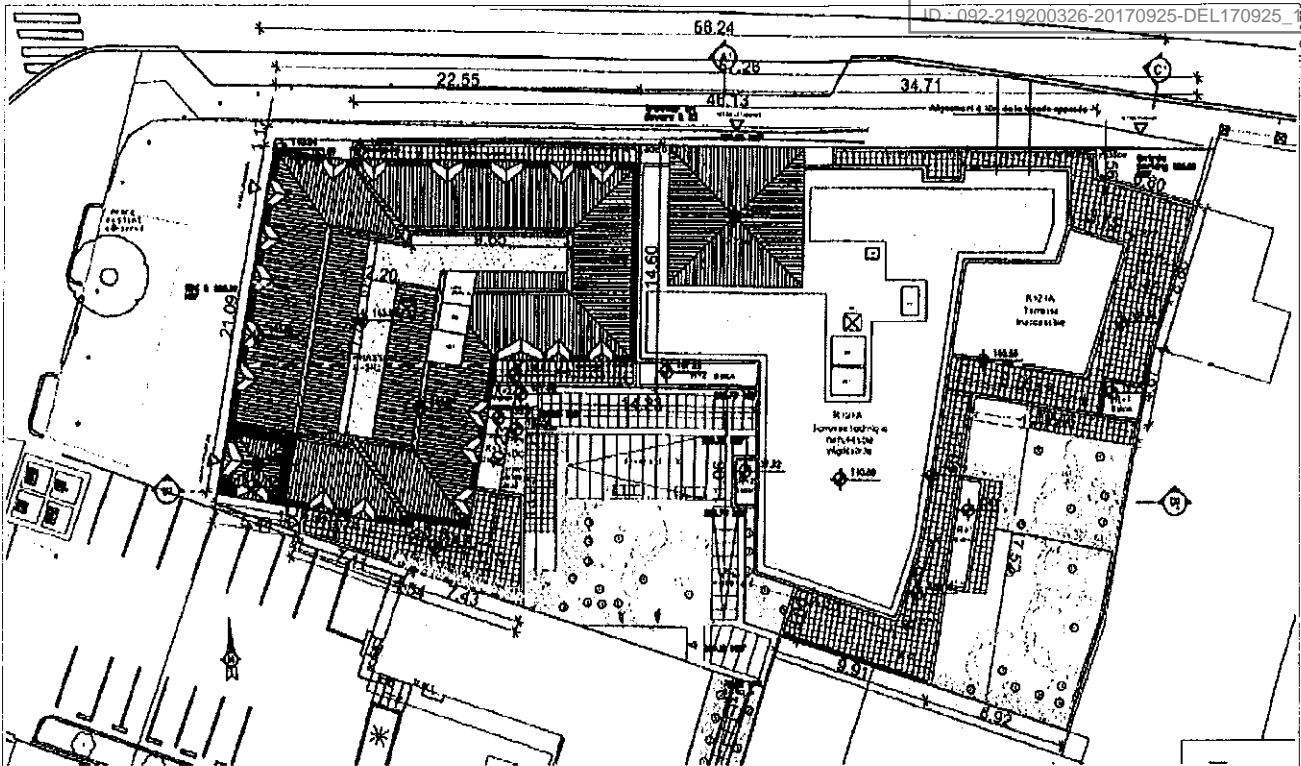
Construction d'un programme immobilier neuf de 50 logements, avec commerces en rez-de-chaussée et parc de stationnement en sous-sol (106 places).

Les logements seront répartis sur deux bâtiments comprenant chacun une cage d'escalier :

→ Bâtiment 1 en R+3+combles, élevé sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parc de stationnement, formant l'angle entre les rues Boucicaut et Blanchard.

→ Bâtiment 2 en R+2+attique, élevé sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parc de stationnement, en façade sur la rue Blanchard.

Les cellules commerciales seront implantées au rez-de-chaussée du bâtiment 1.



- Surface de plancher (SDP) – Îlot A : PC n°092 032 160 211 accordé le 12 mai 2017.

SPD de l'opération : **3 757 m²** dont → SPD logements libres : 3 468 m².
 → SPD commerces : 289 m².

- Ventilation de la surface de plancher (SPD) par parcelle :

Parcelles îlot A	Superficie cadastrale en m ²	Surface de plancher (SDP) ventilée en m ²
N 6	231,00	497,00
N 7 p	222,00	477,00
N 8 p	256,00	551,00
N 13	97,00	209,00
N 206 p	606,00	1 303,00
N 213 p	74,00	159,00
N 5 p	261,00	561,00
Total	1 747,00	3 757,00
Coefficient de constructibilité : SDP / Surface cadastrale	2,15	

5 – Situation juridique :

- Propriétaire(s) présumé(s) : Commune de Fontenay-aux-Roses.
- La parcelle N 5 a été acquise par la commune le 5 juillet 1995, auprès des conjoints CARRIAS.
- La parcelle anciennement cadastrée N 4, en attente de numéro cadastral, a été acquise, sous forme d'intégration

au domaine public communal, lors de la municipalisation de la rue Blanchard, conformément à la convention approuvée par le Conseil municipal le 30 juin 2009.

- Situation d'occupation : Emprises de terrain libres de toute occupation, estimées en valeur libre.

6 – Urbanisme et réseaux :

6 – Urbanisme et réseaux :



- Document d'urbanisme en vigueur :

PLU approuvé par délibération du Conseil territorial du 7 mars 2017.

- Zone : UAru.

Zone dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Secteur UAru de renouvellement urbain correspondant aux places de la Cavée et du Général de Gaulle.

Articles principaux :

– Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Pas de pourcentage obligatoire de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements neufs.

Il est recommandé qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

– Article 3.1. Emprise au sol : Elle ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En sous-secteur UAru, pour les constructions dont au moins 40 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 75 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

– Article 3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée à 18 m maximum à l'égout ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UA, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

– Articles 3.3. à 3.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété : Voir articles.

- Le terrain est situé en limite d'une zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières (art. R.151-42 1° et R.151.31 2° du Code de l'urbanisme).

- Le taux de la part communale pour le calcul de la taxe d'aménagement est majoré à 9 % pour le secteur du « carrefour de la Cavée » ; le taux communal, hors secteur majoré, reste de 5 %.

7 – Détermination de la valeur vénale :

- Au regard du bilan simulé et de l'analyse menée :

– Ratio unitaire retenu : 1 000 €/m² SDP HT.

– Surface de plancher (SDP) apportée par le terrain : 720 m².

→ Détail du calcul : 1 000 €/m² × 720 m² = **720 000 € HT**.

La valeur vénale libre des deux emprises, formant une unité foncière de 335 m², est estimée à 720 000 € hors droits, taxes, charges et commission d'agence.

• Marge d'appréciation : 10 %.

8 – Durée de validité :

12 mois.

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.

– Les terrains sont évalués sous réserve des surcoûts de confortement et de dépollution des sols et des sous-sols déclarés par le promoteur DEMATHIEU BARD.

– 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 ou au plomb.

– 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. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

À Nanterre, le 8 août 2017.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques,
Administrateur général des Finances Publiques,



Guillaume OSMONT
Contrôleur des Finances Publiques