

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 28 MAI 2018

NOMBRE DE MEMBRES
 composant le Conseil : 35
 En exercice : 35
 Présents : 30
 Représentés : 4
 Pour : 21
 Abstentions : 1
 Contre : 12

**OBJET : Aménagement de la Place du Général de Gaulle –
 Cession des volumes A1 et A2 de l'ensemble immobilier sis
 Place du Général de Gaulle**

L'An deux mille dix-huit, le vingt-huit mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le vingt-deux mai, s'est assemblé 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. BULLETT, P. RIBATTO, F. GAGNARD, JP. AUBRUN, R. BENMERADI, E. CHAMBON, Maires-Adjoints ; JM. DURAND, Adjoint de quartier ; JC. PORCHERON, R. LHOSTE, AM. MERCADIER, JL. DELERIN, V. RADAORISOA, S. LE ROUZES, S. CROCI, M. FOULARD, S. BOURDET, M. FAYE, V. FONTAINE-BORDENAVE, JM. GASSELIN, C. ALVARO, C. MARAZANO, A. SOMMIER, 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 | L. VASTEL, Maire |
| ME. MORIN | à | AM. MERCADIER |
| J. N'GALLE-EBOA | à | A. BULLETT |
| JJ. FREDOUILLE | à | A. SOMMIER |

Absent excusé : T. NAPOLY

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 : M. Foulard est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et suivants, ainsi que ses articles L1311-9 et suivants,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L1111-1 et L1212-1,

Vu le code civil et notamment ses articles 1582 et suivants,

Vu la délibération en date du 28 mai 2018, par laquelle la Commune de Fontenay-aux-Roses s'est portée acquéreur de la parcelle cadastrée M n°373 sise place du Général de Gaulle,

Vu la délibération en date du 28 mai 2018, par laquelle la Commune de Fontenay-aux-Roses ayant prononcé le déclassement par anticipation du domaine public des volumes A et A' sis place du Général de Gaulle,

Vu l'avis des domaines en date 3 mai 2018, retenant la valeur vénale des volumes A1 et A2 à 415 000 €.

Vu le plan de Division en Volume joint à la présente délibération,

Considérant le projet d'aménagement de la Place du Général de Gaulle tel qu'issu des différentes concertations publiques organisées par la Commune,

Considérant que l'ensemble des volumes A1 et A2 ont fait l'objet d'une désaffectation à effet différé et d'un déclassement par anticipation de la Ville suivant délibération du 28 mai 2018,

Considérant le projet d'acquisition des volume A1 et A2 par la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE aux fins d'aménagement d'un local commercial d'environ 200 m² et d'un parc de stationnement souterrain lié à un programme immobilier riverain,

Vu le budget communal,

Vu l'avis de la Commission,

Sur la proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la signature par la Ville, et à ses frais, de l'Etat Descriptif de Division en Volume de l'immeuble issu du plan de division en volume joint à la présente délibération,

Article 2 : de céder à la société à la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE, ou tout autre société qu'ils se substitueraient totalement ou partiellement, étant précisé que ladite société devra être contrôlée par le bénéficiaire ou se trouvant sous le même contrôle que lui au sens de l'article L. 233-1 du code du commerce ou toute autre société ayant reçu l'agrément préalable de la Ville, les volumes A1 et A2 de l'ensemble sis Place du Général de Gaulle.

Article 3 : d'indiquer que cette cession se fera au prix de 415 000 € Hors Taxes, hors frais de notaire, assortie des conditions principales suivantes :

- prise d'effet de la désaffectation des lots A et A' tels que définis à la délibération en date du 28 mai 2018,
- condition résolutoire tenant à la désaffectation effective des lots A et A' dans un délai maximum de 3 ans,
- conditions suspensive tenant à la délivrance et au caractère définitif du permis de construire nécessaire à l'opération projetée,
-

et de la condition essentielle et déterminante de :

- réitération par acte authentique de la promesse de vente liant la S.A. H.L.M. Coopération et Famille et la Ville de Fontenay-aux-Roses portant sur la parcelle cadastrée M n°373 et de la promesse de vente liant la S.A. H.L.M. Coopération et Famille et ADIM PARIS ILE DE FRANCE pour un ensemble foncier de 1 142 m² à prendre sur la parcelle M n°369

Article 4 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièce et document se rapportant à la cession de ces volumes et de convenir des conditions et modalités de cette cession.

Article 5 : d'autoriser le signataire de la promesse de vente à déposer les demandes d'autorisations administratives (permis de construire notamment) nécessaires à la réalisation de son projet.

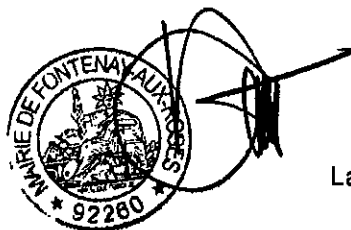
Article 6 : de prévoir que la réalisation des conditions suspensives et la cession devront être régularisées au plus tard le 30 septembre 2019.

Article 7 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Mme. la Trésorière Municipale ;
- M. le Président d'ADIM Paris Ile-de-France.

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 07/06/18
Publication/Affichage du 11/06/18 au 11/08/18
Pour le Maire par délégation

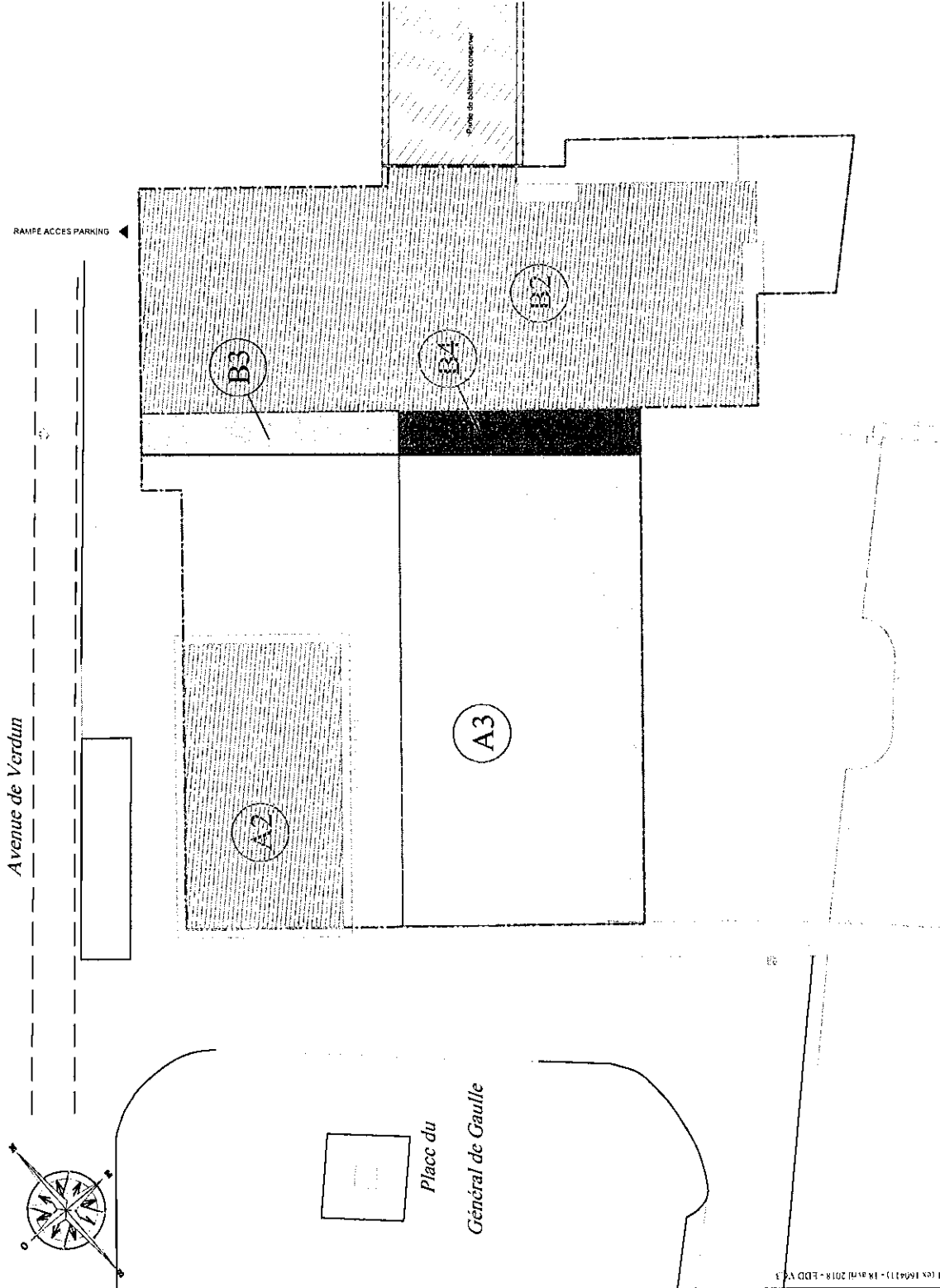
Le Directeur Général des Services
Bernard LAURENT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Laurent', is written over the text of the Director General of Services.

PRINCIPE DE VOLUMÉTRIE - RDC - Zénith

Fontenay aux Roses Place du Général de Gaulle

DEL180528_8



Légende

Emprises des 2 volumétries à consolider
DNC, M.n°373pp et n°369pp : surface 2037m² env.

Volumétrie A : Emprise au sol : 1907 m² env.

Volume A1 : Tréfonds au tréfonds : surface 1097m² env.

Volume A2 : Commerce-Parking Au sous-sol : 1097m² env. à partir du RDC : 525m² env.

Volume A3 : espace public (superstructure) à partir du RDC : surface 571m² env.

Volumétrie B : Emprise au sol : 940m² env.

Volume B1 : Tréfonds au tréfonds : surface 940m² env.

Volume B2 : Habitation-Parking Au sous-sol : 940m² env. à partir du RDC : 830m² env.

Volume B3 : Habitation-Parking (nouveau convention) à partir du RDC : surface 552m² env.

Volume B4 : espace public (superstructure) à partir du RDC : surface 552m² env.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le

ID : 092-219200326-20180528-DEL180528_8-DE



Echelle :

Document établi à partir des fichiers Projet dressé par l'Agence Christian GIRAT, transmis par ADIM le 16/04/2018.

Service de l'Urbanisme
18, rue de la République - 42000 Couleuvre - Loire
Agence de l'Urbanisme
Agence de Couleuvre-Moulins
Agence de Charbonnières-Moulins
Agence de Saint-Genès
Carré : 04 77 40 40 40
Tél : 04 77 40 40 40
Fax : 04 77 40 40 40
Tél : 04 77 40 40 40
Fax : 04 77 40 40 40
Tél : 04 77 40 40 40
Fax : 04 77 40 40 40

Jocelyne FOREST & ASSOCIES
Géomètres Experts

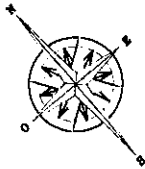


PRINCIPE DE VOLUMÉTRIE - Tréfonds

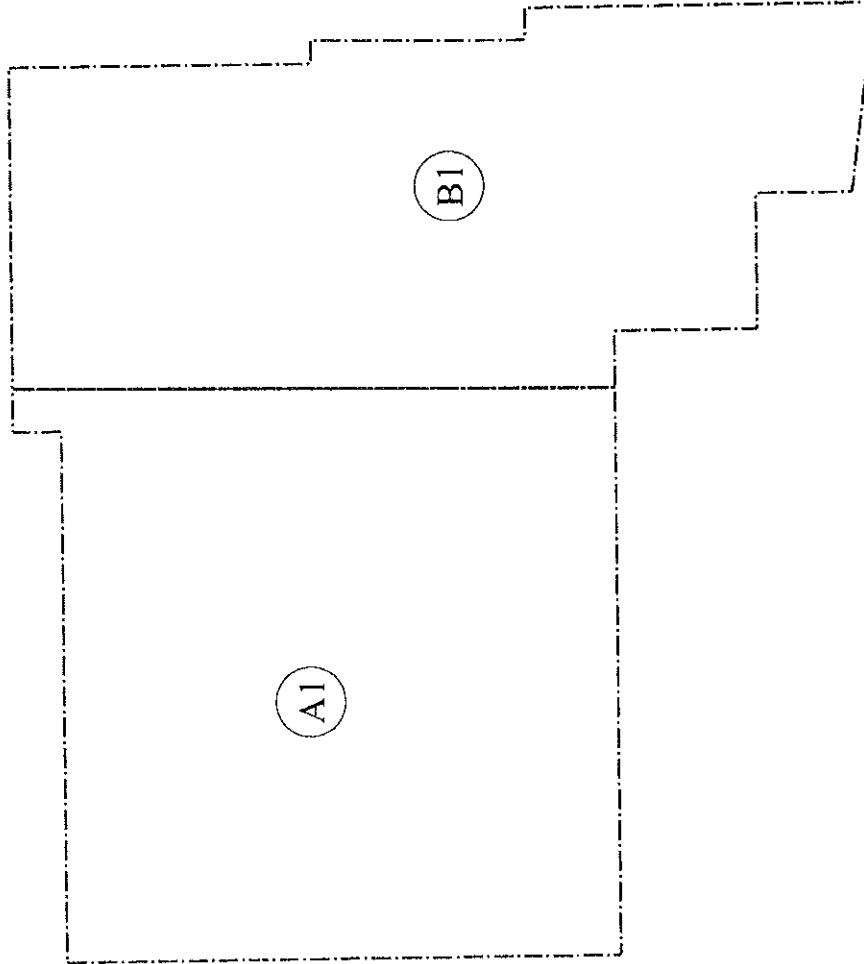
Fontenay aux Roses

Place du Général de Gaulle

DEL180528_f8



Avenue de Verdun



Légende

— Emprises des 2 volumétries à constituer
DNC, M n°373pp et n°369pp : surface 2037m² env.

Volumétrie A : Emprise au sol : 1097 m² env.

Volume A1 : Tréfonds
au tréfonds : surface 1097m² env.

Volume A2 : Commerce-Parking
Au sous-sol : 1097m² env. à partir du RDC: 525m² env.

Volume A3 : espace public (superstructure)
à partir du RDC : surface 571m² env.

Volumétrie B : Emprise au sol : 940m² env.

Volume B1 : Tréfonds
au tréfonds : surface 940m² env.

Volume B2 : Habitation-Parking
Au sous-sol : 940m² env. à partir du RDC: 830m² env.

Volume B3 : Habitation-Parking (pour convention)
à partir du RDC : surface 55m² env.

Volume B4 : espace public (superstructure)
à partir du RDC : surface 55m² env.

A1

B1

Place du

Général de Gaulle

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le

ID : 092-219200326-20180528-DEL180528_8-DE

SLO

Échelle :

Document établi à partir des fichiers Projet dressé par l'Agence Christian GIRAT, transmis par ADIM le 16/04/2018.

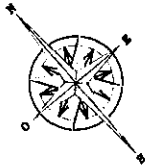
| Société | | Coordonnées | | Coordonnées | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nom | Adresse | Tel | Fax | Tel | Fax |
| Agence de Cluses la Garrière | 25, rue de la République | 04.42.70.40.07 | 04.42.70.40.07 | 04.42.70.40.07 | 04.42.70.40.07 |
| Agence de Châtillon-Mabilly | 25, rue de la République | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 |
| Agence de Fassin | 25, rue de la République | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 | 04.43.33.73.00 |

Jocelyne FOREST & ASSOCIES
Géomètres Experts

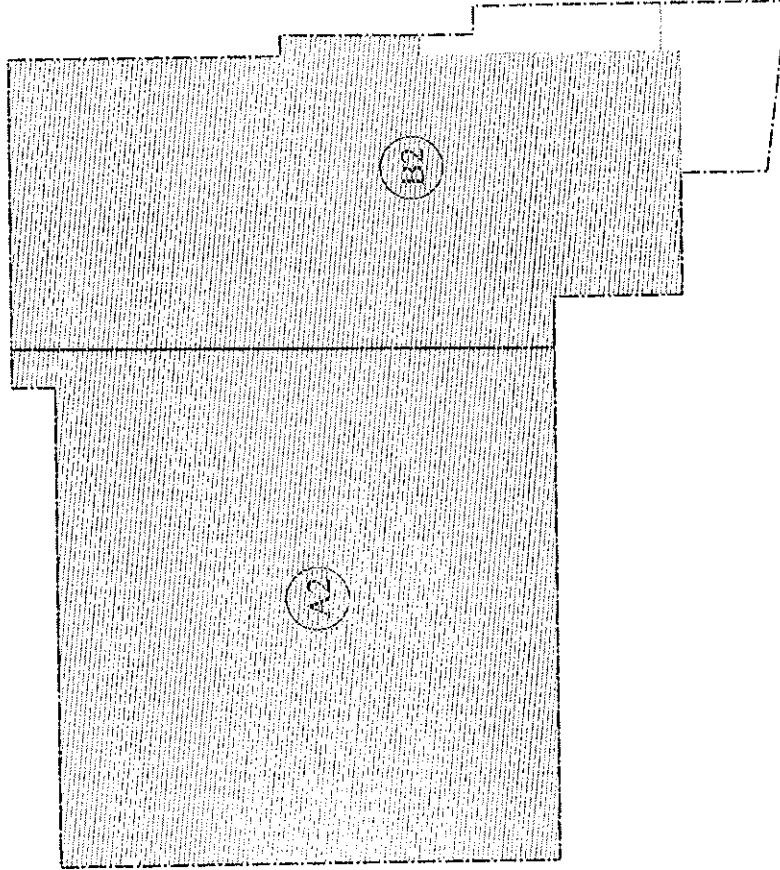


PRINCIPE DE VOLUMÉTRIE - Sous-sols

Fontenay aux Roses Place du Général de Gaulle



Avenue de Verdun



Place du
Général de Gaulle

Légende

--- Enprises des 2 volumétries à constituer
DNC, M.n°373pp et n°369pp : surface 2037m² env.

Volumétrie A : Enprise au sol : 1097 m² env.

Volume A1 : Tréfonds
au tréfonds : surface 1097m² env.

Volume A2 : Commerce-Parking
Au sous-sol : 1097m² env. à partir du RDC : 525m² env.

Volume A3 : espace public (superstructure)
à partir du RDC : surface 571m² env.

Volumétrie B : Enprise au sol : 940 m² env.

Volume B1 : Tréfonds
au tréfonds : surface 940m² env.

Volume B2 : Habitation-Parking
Au sous-sol : 940m² env. à partir du RDC : 830m² env.

Volume B3 : Habitation-Parking (pour convention)
à partir du RDC : surface 55m² env.

Volume B4 : espace public (superstructure)
à partir du RDC : surface 55m² env.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le

ID : 092-219200326-20180528-DEL180528_8-DE

SLO

Échelle :

Document établi à partir des fichiers Projet dressé par l'Agence Christian GIRAT, transmis par ADIM le 16/04/2018.

Société civile Levallois-Paris
18, rue de la République - 93000 Levallois-Paris
Carnet : 04.47.40.82.22 Fax : 01.47.33.33.33
Tel : 01.47.40.82.22 Fax : 01.47.40.82.22
Tel : 01.47.40.82.22 Fax : 01.47.40.82.22
Tel : 01.47.40.82.22 Fax : 01.47.40.82.22

Jocelyne FOREST & ASSOCIÉS
Géomètres Experts



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE
PÔLE GESTION PUBLIQUE – DIVISION FRANCE DOMAINE
Service : PÔLE 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 : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances Publiques
à
Mairie de Fontenay-aux-Roses
Service Urbanisme et Aménagement

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT, évaluateur.
Téléphone : 01.40.97.33.91
Courriel : guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : FON 01-13 / Avis 2018-032V0572

AVIS DU DOMAINE – VALEUR VÉNALE

Acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

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 | : Terrain à bâtir (parcelle M n°373). |
| – Adresse | : Place du Général de Gaulle à Fontenay-aux-Roses. |
| – Valeur vénale | : 415 000 € HT. |

1 – Service Consultant :

Mairie de Fontenay-aux-Roses – Service Urbanisme et Aménagement

→ Affaire suivie par : – Simon NURRY-TORRAS ; simon.nury-torras@fontenay-aux-roses.fr

2 – Date de consultation : Courrier du 16 avril 2018.

- Date de réception : Remis le 24 avril 2018.
- Date de visite : Absence de nouvelle visite.
- Date de constitution du dossier en l'état : 24 avril 2018.

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

- Objet : Évaluation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir.
- But : Projet d'acquisition amiable.
- Actualisation : dernier avis n°2017-032V1142, délivré le 15 janvier 2018 ; le nouveau projet présenté interdit toute construction de logements sur le terrain.

▪ Dans un premier temps, la Ville de Fontenay-aux-Roses souhaite acquérir ce terrain, dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain de la Place du Général de Gaulle et du Parc La Boissière.

La parcelle cadastrée M n°373 fera l'objet d'une division volumétrique :

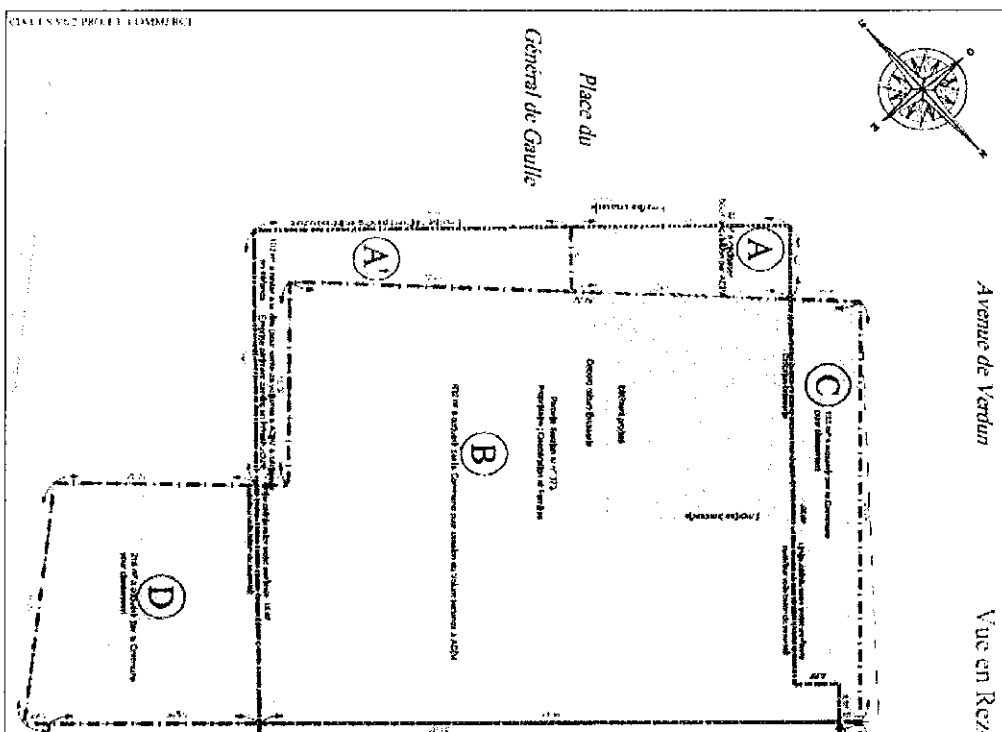
– Après acquisition par la Ville, le lot volume B, en tréfonds et en surface, sera cédé à un opérateur immobilier, pour la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sol, lié à la construction d'un immeuble de logements sur une parcelle voisine, et d'un local commercial de 200 m².

– L'autre partie des volumes (volumes C et D) sera conservée par la Commune pour l'aménagement urbain de la place en espaces à destination du public.

▪ Dans un second temps, la Ville de Fontenay-aux-Roses cédera, au promoteur de l'opération immobilière voisine, en plus du lot volume B issu de la parcelle M 373, les volumes A et A' à déclasser du domaine public :

– Lot volume A, en infrastructure et en surface, d'une contenance de 82 m².

– Lot volume A', en infrastructure, d'une contenance de 103 m² à déclasser en tréfonds ; la surface restant dans le domaine public communal.



4 – Description du bien

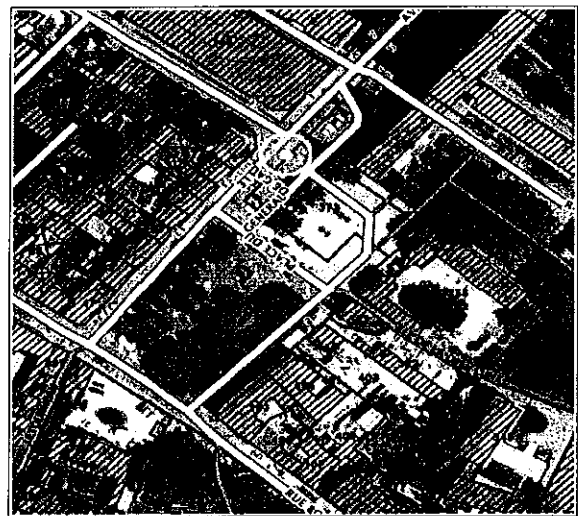
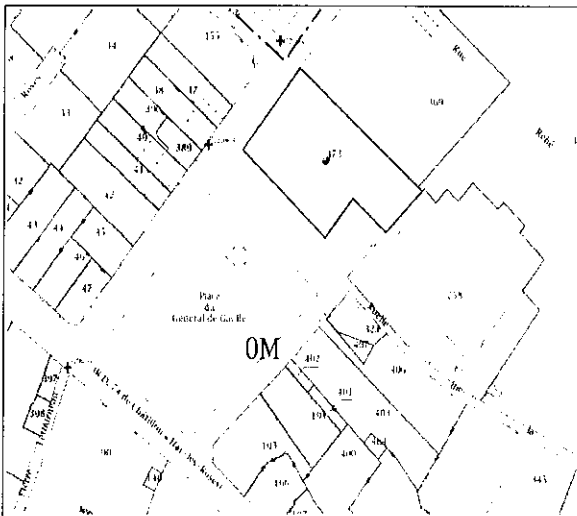
• Situation :

Quartier « Parc – Centre-ville ». Secteur central de Fontenay-aux-Roses, résidentiel et commerçant, en face de la Mairie, proche des lieux scolaires et de toutes commodités.

Bonne desserte en transport en commun : la gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER se trouve à 750 m au sud-est, à 15 minutes de marche environ. Des bus circulent dans le secteur (lignes 194, 294 et 394 de la RATP).

La Place du Général de Gaulle bénéficie d'une excellente attractivité et il s'agit d'une des meilleures localisations pour le développement d'un commerce sur Fontenay-aux-Roses.

- **Références cadastrales** : Section M, parcelle n°373 d'une contenance de 1 258 m².



- **Description du terrain** :

Parcelle de configuration plane de 1 258 m², en forme de polygone simple, avec une façade d'environ 28,50 m sur l'avenue de Verdun et d'environ 48 m sur la Place du Général de Gaulle.

Le terrain est actuellement aménagé en place publique, avec parc de stationnement pour véhicules (stationnement limité), formant le parvis de la Maison de la Musique et de la Danse du château Laboissière.

- **Constructibilité du terrain / Surface de plancher (SDP)** :

- D'après le projet présenté par la commune, la parcelle M 373 doit accueillir :

– en infrastructure (sous-sol et tréfonds) : une partie d'un ouvrage souterrain à destination de parc de stationnement résidentiel.

– en superstructure : un local commercial d'environ 200 m² SDP et des espaces publics.

- Coefficient de constructibilité (SPD / superficie cadastrale) : 0,16.

Constructibilité résiduelle ne permettant de développer qu'une cellule commerciale d'environ 200 m² ; le restant de la parcelle sera aménagé en espaces verts et voies piétonnes à destination du public.

5 – Situation juridique :

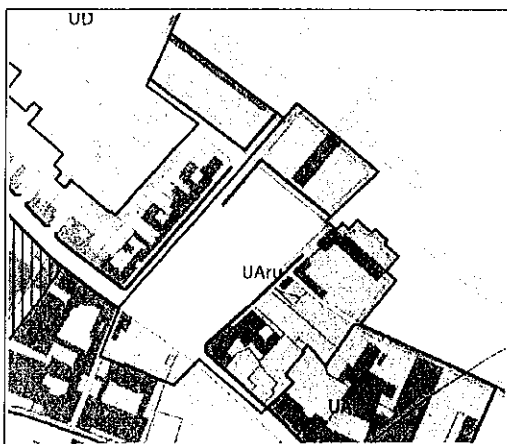
- **Propriétaire(s) présumé(s)** :

SA d'HLM COOPERATION ET FAMILLE, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) du groupe Logement Français, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du tribunal de commerce de NANTERRE et identifiée au numéro SIREN 582 088 662.

- **Situation d'occupation** :

Terrain libre de toute occupation et estimé en valeur libre.

6 – Urbanisme et réseaux :



- **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 :** 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.

– **La parcelle M 373 est bordée, en partie, par un linéaire commercial de proximité à préserver, où les activités de service sont limitées :**

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que les commerces, activités de services et activités artisanales (art. R.151-16 du Code de l'urbanisme).

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver, où les activités de service sont limitées », l'installation d'activité de service est interdite (art. R.151-30 du Code de l'urbanisme).

▪ **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 9 m maximum à l'égout ou à l'acrotère.

▪ **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.

- **Servitude d'utilité publique applicable au terrain :**

- Le terrain n'est pas situé en zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, ni en zone de risque lié à la présence d'anciennes carrières.

- Servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques PT1 et PT2.

- Périmètre Architecte des bâtiments de France (ABF) : monument historique inscrit – périmètre de protection de 500 m.

- Taux de la part communale pour le calcul de la taxe d'aménagement : 5 %, hors

- La parcelle figurait en espace boisé classé, à l'ancien POS en vigueur avant l'adoption du PLU en mars 2017.

7 – Détermination de la valeur vénale :

- La parcelle M 373 est déjà aménagée en place publique, avec parc de stationnement extérieur.

Le projet présenté, négocié entre les trois parties (SA d'HLM COOPERATION ET FAMILLE, vendeur ; Commune de Fontenay-aux-Roses et promoteur, acquéreurs), prévoit, après division volumétrique, la construction d'une cellule commerciale d'une surface d'environ 200 m² et la réalisation d'un ouvrage souterrain de stationnement en infrastructure.

Le surplus du foncier en surface restera propriété de la Ville. Il fera l'objet d'un classement pour intégration au domaine public communal et il sera aménagé en espaces publics (aménagement de la place en espaces verts, voies piétonnes...).

- Après enquête, au regard du projet présenté, de la situation géographique du terrain, de ses caractéristiques et du marché des terrains à bâtir sur Fontenay-aux-Roses :

La valeur vénale libre de la parcelle M n°373 est estimée à 415 000 € hors droits, taxes, charges et commissions.

- Le terrain est évalué hors surcoût de confortement et/ou de dépollution des sols et des sous-sols.

- Marge d'appréciation : 10 %.

▪ Au regard du projet présenté, le prix de 375 000 € HT, négocié pour l'acquisition de parcelle M n°373 et inférieur de 9,64 % à la présente estimation, peut être accepté.

▪ Par ailleurs, vu l'équilibre financier global de l'opération projetée, la cession au promoteur immobilier des lots de volumes A, A' et B, issus du projet de division volumétrique, au prix de 375 000 € HT n'appelle aucune observation de la part du Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine et elle peut être acceptée.

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 3 mai 2018.

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



Guillaume OSMONT
Contrôleur des Finances Publiques