

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

***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

**SEANCE ORDINAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

<p>NOMBRE DE MEMBRES  Composant le Conseil : 35  En exercice : 35  Présents : 27  Représentés : 6  Pour : 26  Contre : 7  Abstentions : 0</p>
---

**OBJET : Cession du volume 4 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle à la Société Anonyme Immobilière Moulin Vert**

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 le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020 proclamant M. Laurent VASTEL Maire,

Vu l'acte de propriété du 18 juillet 1934 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle, par la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES,

Vu l'état descriptif en volume de l'immeuble sis 2 du Général de Place de Gaulle en date du 28 avril 1995,

Vu le bail emphytéotique consenti par la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT portant sur la réhabilitation du volume 4 sis 2 place du Général de Gaulle pour une durée de 36 ans à compter du 1er avril 1995,

Vu l'avis de France Domaine du 19 août 2021,

Vu le courrier de SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT du 10 novembre 2021 formulant une offre d'acquisition du bien au prix de 3 024 000 euros hors droits, sous les conditions ci-après énoncées, et contentant le descriptif des travaux à réaliser,

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 conditions et loyers des locataires des logements sociaux actuellement dans les lieux seront maintenus et que l'état technique des logements et parties communes du volume 4 seront améliorées dans le cadre de cette opération par la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT,

Considérant que la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES conserve la propriété des autres volumes comprenant les locaux en rez-de-chaussée et un logement dans le volume 2 de l'immeuble pour ses propres besoins,

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,

## DECIDE

**Article 1** : d'autoriser la cession par la Ville au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT du volume numéro quatre (4) contenant 21 logements sociaux situé dans l'immeuble sis à FONTENAY AUX ROSES, 2 place du Général de Gaulle, dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2022,

**Article 2** : d'autoriser la signature de la promesse de vente aux charges et conditions usuelles en pareille matière et aux conditions suivantes :

\* Prix de vente : Que le prix de vente soit fixé à la somme de 3 024 000 euros hors droit, en ce compris la valeur de la renonciation au droit d'accession sur les constructions.

\* Conditions de gestion locative :

- Que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT maintienne les conditions locatives des locataires actuellement dans les lieux, notamment celle du loyer, jusqu'au départ des locataires.

- Que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT soit autorisée à engager le processus de proposition de vente des logements aux locataires une fois les travaux réceptionnés conformément aux dispositions de l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

\* Conditions techniques :

- que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT s'engage à réaliser l'ensemble des travaux décrits dans le courrier du 10 novembre 2021 ci-annexé, sans contrepartie financière. Ledit engagement sera réputé réalisé sur présentation des ordres de services de démarrage de travaux ;  
\* Conditions de financement :

- que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT obtienne l'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre établissement de crédit ou réservataire, pour la résiliation du bail emphytéotique,

- que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT obtienne un ou plusieurs prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations et/ou autre établissement bancaire habilité nécessaires au financement de l'opération et des travaux ;

- que la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT obtienne une garantie hypothécaire d'un établissement bancaire, sur 100% des emprunts nécessaires au financement de l'opération ;  
\* Autres conditions

- que la COMMUNE DE FONTENAY-AUX-ROSES s'engage à renoncer à son droit d'accession sur les constructions réhabilitées par la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT en vertu du bail emphytéotique susvisé ;

- de l'accord du Préfet des HAUTS-DE-SEINE pour la vente des logements, après consultation de la commune et des collectivités publiques ayant accordé leur financement ou leur garantie aux emprunts pour l'amélioration des biens, objets des présentes, conformément aux dispositions du de l'article L 443-7 du CCH ;

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Maire, en tant que de besoin à procéder à une étude d'un modificatif à l'état descriptif de division en volumes et d'un état règlement de copropriété et à signer tous actes en découlant ;

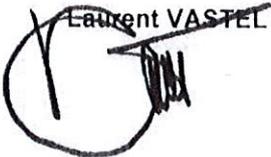
**Article 4 :** d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièce et document se rapportant à cette cession ;

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

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Mme la Trésorière Municipale,
- M. le Président de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT.

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
Le Maire

  
Laurent VASTEL

Certifié exécutoire  
Compte tenu de la réception  
En préfecture le 20/12/2021  
Publication/Affichage du 20/12/2021 au 20/02/2022  
Pour le Maire par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Nicolas-Yves HENRY

Par délégation  




**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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](mailto: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](mailto:nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 4890650  
Réf. : 2021-92032-52785

Commune de Fontenay-aux -Roses

NANTERRE, LE 19 AOÛT 2021

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>Désignation du bien</b>	: Détermination des droits du bailleur au titre d'un bail emphytéotique
<b>Adresse</b>	: 2 Place Général de Gaulle - FONTENAY-AUX-ROSES
<b>VALEUR VÉNALE</b>	: <b>2 740 000 € HT.</b>

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

## 1 – SERVICE CONSULTANT :

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

AFFAIRE SUIVIE PAR : Anne Gaelle Monnier                      anne-gaelle.monnier@fontenay-aux-roses.fr

## 2 – DATE DE CONSULTATION

: 21 juin 2021

– DATE DE RÉCEPTION

: 21 juin 2021

– DATE DE VISITE

: 21 juillet 2021

– DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: Complément reçu le 21 juillet 2021

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

**OBJET** : Demande d'estimation d'une valeur vénale du droit du bailleur au titre d'une rupture anticipée d'un bail emphytéotique.

**BUT** : Vente des droits du bailleur, la commune, au profit du preneur, ESH Moulin Vert, organisme HLM pour obtenir la pleine propriété. Les parties se sont entendues sur un montant de 3 024 000 € HT.

**ACTUALISATION** : Néant

## 4 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

### ● SITUATION :

Au centre-ville de la commune, sur la place du Général de Gaulle. Quartier dynamique, très commerçant. Bonne desserte routière, nombreux bus desservant les voies aux alentours, RER B « Fontenay aux roses » situé à 10 min à pied environ.

### ● RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section M 103

● DESCRIPTION : La saisine porte sur 21 lots avec cave représentant une surface habitable totale de 1 080 m<sup>2</sup>, au sein d'un immeuble en R+5, édifié en 1930 sur une parcelle de 314 m<sup>2</sup>, faisant l'objet d'un bail emphytéotique de 36 ans signé en 1995 et se terminant en 2031.

Les lots portent sur des typologies T1, T2, T3 et T4 disposant tous d'une cave en sous-sol.

L'immeuble présente un bon état général, avec une belle façade sur rue, de bonne facture. Plusieurs appartements ont pu faire l'objet d'une visite permettant de constater un état général d'usage dans chaque lot avec les mêmes prestations à savoir fenêtres en double vitrage PVC, électricité aux normes, porte blindée et interphone.

Absence d'ascenseur pour accéder aux étages. Chauffage collectif au gaz. Absence de stationnement.

Les parties communes sont dans un bon état général, l'ensemble est entretenu.

- Diagnostics techniques : non communiqués.

▪ Appréciation du bien : Immeuble de bonne facture, dans emplacement privilégié au cœur de ville. Logements sociaux.

- SURFACE HABITABLE : 1 080 m<sup>2</sup>
- SURFACE FONCIÈRE : 314 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) :

Le bien sous expertise est caractérisé par un démembrement du droit de propriété entre la commune de Fontenay-aux-Roses et l'organisme HLM Moulin Vert.

- SITUATION D'OCCUPATION :

La commune est propriétaire d'un immeuble qu'elle a donné a bail pour réhabilitation à la société HLM Moulin Vert a charge pour la société preneuse d'y réhabiliter un ensemble immobilier a usage de logements sociaux.

Le bail a été signé le 28 avril 1995 pour une durée de 36 ans au titre d'une redevance capitalisée de 7 500 000 frs ( soit 1 143 360 € ) versée lors de la signature du bail.

Les logements sont loués sur critères sociaux représentant un loyer annuel de 93 972,24 € HC pour les 21 logements objet de l'estimation.

## 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 : UArU

Zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu.

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 : Néant

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE :

Néant.

## 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, il ne peut être envisagé de recourir à une méthode par comparaison en raison de la difficulté à identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à des baux d'une durée restant à courir analogue et portant sur des biens à la situation et aux caractéristiques similaires.

Ainsi, **faute de données de marché exploitables, les méthodes employées sont généralement appel au calcul financier.**

des méthodes indirectes qui font

La démarche consiste à procéder, dans un premier temps, à l'évaluation du droit du bailleur et à considérer qu'en principe la valeur du droit du preneur (ou emphytéote) est égale à la différence entre la valeur pleine du bien en toute propriété est la valeur du droit du bailleur.

En l'espèce, la méthode dite classique a été utilisée à titre principal dans la détermination des droits.

**Dans le cadre d'une rupture anticipée du bail emphytéotique, le preneur (ESH MOULIN VERT) devra verser au bailleur (Ville de Fontenay-aux-Roses) un montant de 2 740 000 € HT\*, correspondant à la valeur des droits du bailleur, afin de récupérer la pleine propriété des biens .**

\* La présente estimation est rendue sous réserve que les appartements conservent un usage social.  
En cas d'opération d'accession sociale à la propriété (cession des logements aux locataires occupants – loi ENL ; [art. L.443-7 et suivants](#) du CCH), une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire.

- MARGE D'APPRECIATION : 10 %

#### 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. 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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice Pôle Évaluation Domaines

**HOTEL DE VILLE**  
8 Place du Chateau Sainte-Barbe  
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Paris, le 10 novembre 2021

**Objet** : Offre pour l'acquisition des « droits du bailleur » du bail emphytéotique des logements sociaux, situés 2, place du Général de Gaulle à Fontenay-aux-Roses

Monsieur le Maire,

Je fais suite à notre rendez-vous du 22 octobre dernier, et vous confirme notre offre d'acquisition, pour la sortie du bail emphytéotique de la résidence du 2, place du Général de Gaulle.

1° Offre de prix :

Notre offre de prix porte sur l'acquisition du volume 4, comprenant

- 21 logements pour une surface habitables de 1080 m<sup>2</sup>,
- Caves

Au prix de **2 800 € HD/ m<sup>2</sup> SHAB** (compris surfaces annexes), soit un montant global de :

**3 024 000 € Hors Droits**

Cette offre de prix est non actualisable et non révisable. Elle comprend les frais de géomètre pour la mise en copropriété et les diagnostics, à la charge de la commune.

2° Conditions suspensives :

Cette offre est ainsi formulée sous les conditions suspensives suivantes :

2.1° Conditions de financement :

- a) De l'obtention de l'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre établissement de crédit ou réservataire, pour la résiliation du bail emphytéotique.
- b) De l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations et/ou autre établissement bancaire habilité nécessaires au financement de l'opération et des travaux joints en annexe ;
- c) De l'obtention d'une garantie hypothécaire auprès d'un établissement bancaire, sur 100% des emprunts nécessaires au financement de l'opération.

2.2° Autres conditions :

- a) De l'accord de la commune pour la vente des logements, conformément aux dispositions de l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

- b) De l'accord du Préfet pour la vente des logements, après consultation de la commune et des collectivités publiques ayant accordé leur financement ou leur garantie aux emprunts pour l'amélioration des biens, objet des présentes, conformément aux dispositions de l'article L443-7 du (CCH) ;
- c) De la vente sous le régime des droits d'enregistrement.

3° Programme de travaux :

Dans le cadre de cette acquisition, le programme de travaux en annexe sera réalisé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Fabrice GRANDCLERC  
Directeur Général



## Immobilière du Moulin Vert

**Opération : 2, Place Charles de Gaulle - 92 Fontenay aux Roses**

### PROGRAMME DE TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE

#### Travaux en parties communes

- 1 Révision de la porte sur rue du SAS.
- 2 Remplacement de la porte intérieure du SAS en aluminium, avec mise en place de ventouses.
- 3 Mise en œuvre de faux-plafond acoustiques dans le SAS (avec isolation thermique) dans le hall et sur le palier du 1er étage
- 4 Réfection complète des colonnes montantes (ERDF - Courants Faibles - Terre, ...)
- 5 Remplacement de l'ensemble des portes palières des logements
- 6 Réfection des volets métalliques (Dépose - sablage- Peinture au four - Repose)
- 7 Révision complète de la toiture
- 8 Remplacement des 2 châssis parisiens par des vélux
- 9 Fourniture et pose d'une échelle d'accès aux combles dans chaque cage d'escalier + support et cadenas
- 10 Réfection complète de l'éclairage des parties communes sur détecteurs de présence
- 11 Dépose des revêtements PVC sur les marches, contre-marches et palier des étages (Ponçage, reprises ponctuelles et vitification)
- 12 Réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation thermique de la terrasse du 1er étage, y compris remplacement du châssis d'éclairage de la SdD du logement du RDC
- 13 Nettoyage de la verrière situé sur cette terrasse. Révision des joints. Mise en peinture des grilles de protection
- 14 Réfection complète des peintures du SAS, du hall, des escaliers et des paliers
- 15 Réfection complète de l'isolation des canalisations de chauffage dans le sous-sol
- 16 Complément de repérage des canalisations Gaz au sous-sol
- 17 Réfection de l'éclairage au sous-sol (Mise en conformité réglementation PMR)

#### Travaux de confortation et de reprises suite aux désordres consécutifs à la construction mitoyenne

- 1 Reprises des murs et poutres au sous-sol (Circulation + chaufferie)
- 2 Reprise du sol béton dans la circulation du sous-sol.
- 3 Reprises entre marches et murs dans la cage d'escalier.
- 4 Reprise des fissures sur murs et plafonds dans les logements mitoyens à l'opération voisine.
- 5 Remplacement de certaines fenêtres suite à "l'affaissement"
- 6 Reprises des fissures sur la façades parallèle à la rue Boucicaut, sur la terrasse du 1er étage.  
+ Réfection de la peinture de cette façade
- 7 Reprise des fissures, rue Boucicaut, à droite de la fenêtre du 4ème étage + reprise ravalement.
- 8 A vérifier : fissures sur le pignon en pierre au dessus de l'opération voisine.

#### Travaux dans les logements

- 1 Installation de robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs.
- 2 Mise en place d'un tableau avec disjoncteur différentiels dans tous les logements.  
Raccordement depuis la nouvelle colonne palière.  
Pose d'un bornier de terre raccordé sur la nouvelle colonne palière.  
Mise en sécurité de l'ensemble des installations existantes avec fourniture d'un Consuel.
- 3 Remplacement des 2 fenêtres dans l'appartement du RDC (problème de fermeture)