Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023

NOMBRE DE MEMBRES Composant le Conseil : 35

En exercice: 35 Présents: 28 Représentés: 7 Pour: 28 Contre: 0

Abstentions 7

<u>OBJET</u> : Acquisition des parcelles ouvertes au public du Mail Boucicaut pour les intégrer au domaine public de la Ville

L'An deux mille vingt-trois, le vingt-deux juin à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le seize juin, 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, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, SAUCY Nathalie, HOUCINI Mohamed, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, 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 :

M. CONSTANT	pouvoir à	Mme GALANTE-GUILLEMINOT
M. LHOSTE	pouvoir à	M. CHAMBON
Mme RADAOARISOA	pouvoir à	Mme SAUCY
Mme LECUYER	pouvoir à	M. DELERIN
Mme PORTALIER-JEUSSE	pouvoir à	M. BERTHIER
Mme KARAJANI	pouvoir à	Mme REIGADA
Mme GOUJA	pouvoir à	Mme LE FUR

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 LE ROUZES Estéban 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 et notamment ses articles L. 1111-1 et suivants, et L. 2111-1 et suivants,

Vu les avis de l'administration des domaines en date du 07/06/2023, évaluant la valeur des parcelles à 457 000 euros, ci annexé,

Reçu en préfecture le 05/07/2023

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

Considérant que selon les dispositions de l'article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public,

Considérant l'intérêt de la Ville d'acquérir les parcelles M, 405, 374, 205, 211, 214, 217, 221, 375, 379 pour une surface globale d'espace commun de 4337 m² ouvertes à la circulation publique du Mail Boucicaut afin de procéder à des travaux de requalification, d'embellissement et dans un souci de sécurité publique,

Considérant que, cette acquisition se fera à un prix intégrant les travaux mentionnés menés par la Ville.

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver l'acquisition des parcelles ouvertes à la circulation publique, dit Mail Boucicaut, sis sur les parcelles M, 405, 374, 205, 211, 214, 217, 221, 375, 379, le long de la rue Boucicaut, de les affecter à la circulation publique et de les intégrer dans le domaine public communal,

Article 2 : D'affecter les parcelles acquises à la circulation du public et de l'intégrer au domaine public communal.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer l'acte notarié ou l'acte passé sous forme administrative et de 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

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

> POUR EXTRAITICONFORME Le Maire

> > ent VASTEL

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le : 0 5 JUIL 2023

Publication/Affichage le: 0 7 2023

Pour le Maire par délégation Le Directrice Générale Adjointe des Services

Mme Karine F



Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

FINANCES PUBLIQUES

Le 7 juin 2023

Direction départementale des Finances Publiques des Hautsde-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: 12642317

Réf OSE: 2023-92032-41110

La Directrice Départementale 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

Nature du bien : Emprise de voirie

Adresse du bien : Mail Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

Valeur : 187 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de

la valeur »)

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON

corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur de l'Urbanisme

de consultation :		23 mai 2023				
le cas échéant, d						
le cas échéant, de visite de l'immeuble :						
du dossier complet :						
2 ODÉDATION	IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE					
3 - OPERATION 3.1. Nature de l'o						
Cession :						
Acquisition : amiable 🗷 par voie de préemption 🗌 par voie d'expropriation 🗌						
Prise à bail :						
Autre opération :						
3.2. Nature de la	saisine					
Réglementaire :		X				
	répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de 3 décembre 2016¹ :					
Autre évaluation	utre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)					

Demande d'actualisation d'un ensemble d'espaces communs privés destinés à la circulation du public.

Le bien a fait l'objet d'un avis des Domaines 13 juin 2022 (ref. 2022-92032-44785) fixant la valeur vénale à 200 000 €.

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 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.

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	M 405	91 rue Boucicaut	1 557 m²	Terrain
		TOTAL	1 557 m²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur plusieurs emprises composant un espace de circulation piétonnier intégré dans des ensembles d'habitation et commerciaux et actuellement propriétés privées de la copropriété La Tourraine. Ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace commun pour les piétons, formant des places et des ruelles, permettant la desserte des ensembles immobiliers et sont ouvertes à l'usage du public.

Reportage graphique (en vert):



4.5. Surfaces du bâti

1 557 m² linéaires

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

5.1. Propriété de l'immeuble

Copropriétés La Tourraine

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 : 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. 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 de comparaison

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023 Publié le	
Publié le	

N°	Date de	Adresse	Cadastre	Surface/	PLU	Prix HT	Prix/m²	0 : 092-219200326-20230622-DEL2306 Observation	Rejerence de
	mutation			unité					mutation
1	4 juin 2021	9 avenue du Général Leclerc	E49	950	UC	956 415,00 €	1 007€	Cession d'un terrain pour réserve. Secteur Val Content	2021P08952
2	14 nov. 2019	Avenue Jean Lavaud Fontenay aux roses	F143	263 m²	UE	240 000,00 €	912,5€	Terrain à bâtir cédé entre particulier. Secteur Val Content	9224P02 2019P13968.
3	1 juil. 2020	126 rue Boucicaut Fontenay aux roses	N117	3696	URUA	10 133 197,08 €	2 742€	Acquisition de plusieurs parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 75 logements en accession libre avec parking en sous-sol COEUR DE VILLE	2019P008886 2019P07704 2019P08939 2019P07728
4	5 déc. 2022	place du Général de Gaulle,	M402-403- 406	1175	UC	2 000 000,00 €	1 702€	Cession d'un terrain à bâtir. Secteur COEUR DE VILLE. Acquisition pour une réserve foncière pour futur projet d 'opération immobiliere.	2022P23676
						MOYENNE	1 591 €		
						MÉDIANE	1 354 €		

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 UA n'a pu être recensé sur les trois dernières années, amenant à devoir étendre l'étude sur l'ensemble des mutations de terrains sur un périmètre de 1km tout zonage confondus.

A titre liminaire, il convient de tenir compte du zonage UA qui offre des prérogatives urbanistiques moins restrictives (60 % d'emprise au sol) en matière de densité urbaine que les secteurs UE ou UC de la commune (40 % au maximum d'emprise au sol). En revanche, il convient d'écarter le 3ème terme, qui bien sur la même rues, non représentatif d'une part en raison de son zonage au densité urbaine bien supérieure et d'autre part en raison du context de promotion immobilière, engendrant une majoration significative du ratio.

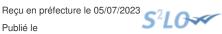
Ainsi, en excluant le 3ème terme, il ressort une valeur moyenne de l'étude corrigée aux alentours de 1 200 €/m² qui pourra être retenu comme base afin de tenir compte du zonage UA plus favorable.

Par ailleurs, il convient de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, à usage de voirie et espace de circulation, lui conférant un caractère inconstructible. Ainsi, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement s'élevant à 90 % sur une base de terrain à bâtir pour les voiries.

Ainsi, il ressort une valeur unitaire de 120 €/m² après application de l'abbatement.

Détail du calcul:

120 €/m² X 1 557m² = 186 840 €, arrondis à 187 000 €



ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE 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 187 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 205 700€.

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignemen la :0921219200326120230622-DÉÉ23062229-DEN

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 la Directrice des Finances Publiques et par délégation,

> > Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice Pôle Évaluation Domanial

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.



Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques des Hautsde-Seine Le 7 juin 2023

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: 12642317

Réf OSE: 2023-92032-44662

La Directrice Départementale 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

Nature du bien : Emprise de voirie

Adresse du bien : Mail Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

Valeur : 177 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de

la valeur »)

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON

corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur de l'Urbanisme

2 - DATES				
de consultation :		23 mai 2023		
le cas échéant, du				
le cas échéant, de				
du dossier comple	23 mai 2023			
3 - OPÉRATION I	IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE			
3.1. Nature de l'op	pération			
Cession:				
Acquisition : amiable 🗷 par voie de préemption 🗌 par voie d'expropriation 🗍				
Prise à bail :				
Autre opération :				
3.2. Nature de la s	aisine			
Réglementaire :		X		
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :				
Autre évaluation fa				

Demande d'actualisation d'un ensemble d'espaces communs privés destinés à la circulation du public.

Le bien a fait l'objet d'un avis des Domaines 13 juin 2022 (ref. 2022-92032-44787) fixant la valeur vénale à 190 000 €.

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 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.

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	M 374	99 rue Boucicaut	2 115 m²	Terrain
		TOTAL	2 155 m²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur plusieurs emprises composant un espace de circulation piétonnier intégré dans des ensembles d'habitation et commerciaux et actuellement propriétés privées de la copropriété La Tourraine. Ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace commun pour les piétons, formant des places et des ruelles, permettant la desserte des ensembles immobiliers et sont ouvertes à l'usage du public.

Reportage graphique (en jaune):



4.5. Surfaces du bâti

1 478 m² linéaires

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Copropriétés La Tourraine

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 : 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. 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 de comparaison

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023 52 L 0	
Publié le	

NIO	Date de			Surface/	DIII	D: UT): 092-219200326-20230622-DEL2306	322_9-DE Référence de
N°	mutation	Adresse	Cadastre	unité	PLU	Prix HT	Prix/m ²	Observation	mutation
1	4 juin 2021	9 avenue du Général Leclerc	E49	950	UC	956 415,00 €	1 007€	Cession d'un terrain pour réserve. Secteur Val Content	2021P08952
2	14 nov. 2019	Avenue Jean Lavaud Fontenay aux roses	F143	263 m²	UE	240 000,00 €	912,5€	Terrain à bâtir cédé entre particulier. Secteur Val Content	9224P02 2019P13968.
3	1 juil. 2020	126 rue Boucicaut Fontenay aux roses	N117	3696	URUA	10 133 197,08 €	2 742€	Acquisition de plusieurs parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 75 logements en accession libre avec parking en sous-sol COEUR DE VILLE	2019P008886 2019P07704 2019P08939 2019P07728
4	5 déc. 2022	place du Général de Gaulle,	M402-403- 406	1175	UC	2 000 000,00 €	1 702€	Cession d'un terrain à bâtir. Secteur COEUR DE VILLE. Acquisition pour une réserve foncière pour futur projet d 'opération immobiliere.	2022P23676
						MOYENNE	1 591 €		
						MÉDIANE	1 354 €		

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 UA n'a pu être recensé sur les trois dernières années, amenant à devoir étendre l'étude sur l'ensemble des mutations de terrains sur un périmètre de 1km tout zonage confondus.

A titre liminaire, il convient de tenir compte du zonage UA qui offre des prérogatives urbanistiques moins restrictives (60 % d'emprise au sol) en matière de densité urbaine que les secteurs UE ou UC de la commune (40 % au maximum d'emprise au sol). En revanche, il convient d'écarter le 3ème terme, qui bien sur la même rues, non représentatif d'une part en raison de son zonage au densité urbaine bien supérieure et d'autre part en raison du context de promotion immobilière, engendrant une majoration significative du ratio.

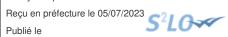
Ainsi, en excluant le 3ème terme, il ressort une valeur moyenne de l'étude corrigée aux alentours de 1 200 €/m² qui pourra être retenu comme base afin de tenir compte du zonage UA plus favorable.

Par ailleurs, il convient de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, à usage de voirie et espace de circulation, lui conférant un caractère inconstructible. Ainsi, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement s'élevant à 90 % sur une base de terrain à bâtir pour les voiries.

Ainsi, il ressort une valeur unitaire de 120 €/m² après application de l'abbatement.

Détail du calcul:

120 €/m² X 1 478 m² = 177 360 €, arrondis à 177 000 €



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 177 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 194 700 €.

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignemen la :0921219200326120230622-DÉÉ23062229-DEN

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 la Directrice des Finances Publiques et par délégation,

> > Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice Pôle Évaluation Domanial

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.



Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques des Hautsde-Seine Le 7 juin 2023

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: 12642317

Réf OSE: 2023-92032-44665

La Directrice Départementale 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

Nature du bien : Emprise de voirie

Adresse du bien : Mail Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

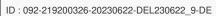
Valeur : 63 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de

la valeur »)

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON

Directeur de l'Urbanisme

corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

de consultation :		23 mai 2023				
le cas échéant, du						
le cas échéant, de	visite de l'immeuble :					
du dossier comple	23 mai 2023					
3 - OPÉRATION 3.1. Nature de l'op	MMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE vération					
Cession :						
Acquisition : amiable par voie de préemption par voie d'expropriation						
Prise à bail :						
Autre opération :						
3.2. Nature de la s	aisine					
Réglementaire :		X				
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :						
	utre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)					

Demande d'actualisation d'un ensemble d'espaces communs privés destinés à la circulation du public.

Le bien a fait l'objet d'un avis des Domaines 16 juin 2022 (ref. 2022-92032-44786) fixant la valeur vénale à 70 000 €.

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 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.

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	M 375-379	91 rue Boucicaut	1 472 m²	Terrain
		TOTAL	1 472 m²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur plusieurs emprises composant un espace de circulation piétonnier intégré dans des ensembles d'habitation et commerciaux et actuellement propriétés privées de la copropriété La Tourraine. Ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace commun pour les piétons, formant des places et des ruelles, permettant la desserte des ensembles immobiliers et sont ouvertes à l'usage du public.

Reportage graphique (en rose):



4.5. Surfaces du bâti

526 m² linéaires

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Copropriétés La Tourraine

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 : 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. 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 de comparaison

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023 Publié le

110	Date de			Surface/	5111	D: UT): 092-219200326-20230622-DEL2306	322 9-DE
N°	mutation	Adresse	Cadastre	unité	PLU	Prix HT	Prix/m ²	Observation	mutation
1	4 juin 2021	9 avenue du Général Leclerc	E49	950	UC	956 415,00 €	1 007€	Cession d'un terrain pour réserve. Secteur Val Content	2021P08952
2	14 nov. 2019	Avenue Jean Lavaud Fontenay aux roses	F143	263 m²	UE	240 000,00 €	912,5€	Terrain à bâtir cédé entre particulier. Secteur Val Content	9224P02 2019P13968.
3	1 juil. 2020	126 rue Boucicaut Fontenay aux roses	N117	3696	URUA	10 133 197,08 €	2 742€	Acquisition de plusieurs parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 75 logements en accession libre avec parking en sous-sol COEUR DE VILLE	2019P008886 2019P07704 2019P08939 2019P07728
4	5 déc. 2022	place du Général de Gaulle,	M402-403- 406	1175	UC	2 000 000,00 €	1 702€	Cession d'un terrain à bâtir. Secteur COEUR DE VILLE. Acquisition pour une réserve foncière pour futur projet d 'opération immobiliere.	2022P23676
						MOYENNE	1 591 €		
						1 .			

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.

MÉDIANE

1 354 €

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

Aucun terme en zone UA n'a pu être recensé sur les trois dernières années, amenant à devoir étendre l'étude sur l'ensemble des mutations de terrains sur un périmètre de 1km tout zonage confondus.

A titre liminaire, il convient de tenir compte du zonage UA qui offre des prérogatives urbanistiques moins restrictives (60 % d'emprise au sol) en matière de densité urbaine que les secteurs UE ou UC de la commune (40 % au maximum d'emprise au sol). En revanche, il convient d'écarter le 3ème terme, qui bien sur la même rues, non représentatif d'une part en raison de son zonage au densité urbaine bien supérieure et d'autre part en raison du context de promotion immobilière, engendrant une majoration significative du ratio.

Ainsi, en excluant le 3ème terme, il ressort une valeur moyenne de l'étude corrigée aux alentours de 1 200 €/m² qui pourra être retenu comme base afin de tenir compte du zonage UA plus favorable.

Par ailleurs, il convient de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, à usage de voirie et espace de circulation, lui conférant un caractère inconstructible. Ainsi, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement s'élevant à 90 % sur une base de terrain à bâtir pour les voiries.

Ainsi, il ressort une valeur unitaire de 120 €/m² après application de l'abbatement.

<u>Détail du calcul:</u>

120 €/m² X 526 m² = 63 120 €, arrondis à 63 000 €

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE 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 63 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 69 300 €.

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignemen la :0921219200326120230622-DÉÉ23062229-DEN

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 la Directrice des Finances Publiques et par délégation,

> > Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice Pôle Évaluation Domanial

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.



Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

FINANCES PUBLIQUES

Le 7 juin 2023

Direction départementale des Finances Publiques des Hautsde-Seine

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE CEDEX

Courriel: ddfip 92. pole-evaluation @dgfip. finances. gouv. from the control of the control of

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

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

Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS: 12642317

Réf OSE: 2023-92032-44663

La Directrice Départementale 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

Nature du bien : Emprise de voirie

Adresse du bien : Mail Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

Valeur : 30 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de

la valeur »)

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON

corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur de l'Urbanisme

de consultation :					
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:					
le cas échéant, de visite de l'immeuble :					
du dossier complet :					
3 - OPÉRATION 3.1. Nature de l'op	IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE				
Cession:	<u></u>				
	amiable 🗷				
Acquisition :					
Prise à bail :					
Autre opération :					
3.2. Nature de la s	aisine				
Réglementaire :					
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :					
T Instruction du 15	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)				

Demande d'actualisation d'un ensemble d'espaces communs privés destinés à la circulation du public.

Le bien a fait l'objet d'un avis des Domaines 16 juin 2022 (ref. 2022-92032-44784) fixant la valeur vénale à 32 500 €.

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 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.

4.3. Références cadastrales

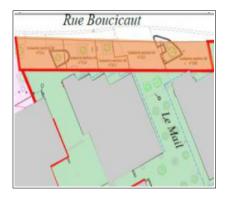
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle Terrain	
Fontenay-aux- Roses	M 205-211- 214-217-221	rue Boucicaut	250 m²		
		250 m²			

4.4. Descriptif

La saisine porte sur plusieurs emprises composant un espace de circulation piétonnier intégré dans des ensembles d'habitation et commerciaux et actuellement propriétés privées de la copropriété La Tourraine. Ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace commun pour les piétons, formant des places et des ruelles, permettant la desserte des ensembles immobiliers et sont ouvertes à l'usage du public.

Reportage graphique (en orange):



4.5. Surfaces du bâti

250m² linéaires

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Fontenay Centre

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 : 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. 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 de comparaison

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

n²		Observation	mutation
	IE	: 092-219200326-20230622-DEL2306	322 9-DE

N°	Date de	Adresse	Cadastre	Surface/	PLU	Prix HT	Prix/m²	0 : 092-219200326-20230622-DEL2306 Observation	Rejerence de
	mutation			unité					mutation
1	4 juin 2021	9 avenue du Général Leclerc	E49	950	UC	956 415,00 €	1 007€	Cession d'un terrain pour réserve. Secteur Val Content	2021P08952
2	14 nov. 2019	Avenue Jean Lavaud Fontenay aux roses	F143	263 m²	UE	240 000,00 €	912,5€	Terrain à bâtir cédé entre particulier. Secteur Val Content	9224P02 2019P13968.
3	1 juil. 2020	126 rue Boucicaut Fontenay aux roses	N117	3696	URUA	10 133 197,08 €	2 742€	Acquisition de plusieurs parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 75 logements en accession libre avec parking en sous-sol COEUR DE VILLE	2019P008886 2019P07704 2019P08939 2019P07728
4	5 déc. 2022	place du Général de Gaulle,	M402-403- 406	1175	UC	2 000 000,00 €	1 702€	Cession d'un terrain à bâtir. Secteur COEUR DE VILLE. Acquisition pour une réserve foncière pour futur projet d 'opération immobiliere.	2022P23676
						MOYENNE	1 591 €		
						MÉDIANE	1 354 €		

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 UA n'a pu être recensé sur les trois dernières années, amenant à devoir étendre l'étude sur l'ensemble des mutations de terrains sur un périmètre de 1km tout zonage confondus.

A titre liminaire, il convient de tenir compte du zonage UA qui offre des prérogatives urbanistiques moins restrictives (60 % d'emprise au sol) en matière de densité urbaine que les secteurs UE ou UC de la commune (40 % au maximum d'emprise au sol). En revanche, il convient d'écarter le 3ème terme, qui bien sur la même rues, non représentatif d'une part en raison de son zonage au densité urbaine bien supérieure et d'autre part en raison du context de promotion immobilière, engendrant une majoration significative du ratio.

Ainsi, en excluant le 3ème terme, il ressort une valeur moyenne de l'étude corrigée aux alentours de 1 200 €/m² qui pourra être retenu comme base afin de tenir compte du zonage UA plus favorable.

Par ailleurs, il convient de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, à usage de voirie et espace de circulation, lui conférant un caractère inconstructible. Ainsi, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement s'élevant à 90 % sur une base de terrain à bâtir pour les voiries.

Ainsi, il ressort une valeur unitaire de 120 €/m² après application de l'abbatement.

Détail du calcul:

120 €/m² X 250 m² = 30 000 €



ID: 092-219200326-20230622-DEL230622_9-DE

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 30 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 33 000 €.

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.

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignement de 1/92/219200326-20230622-DÉÉ23062229-DEN

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 la Directrice des Finances Publiques et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice

Pôle Évaluation Domanial

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.