DEL231207_17

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Département des Hauts-de-Seine

VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 07 DÉCEMBRE 2023

NOMBRE DE MEMBRES
Composant le Conseil : 35
En exercice : 35
Présents : 27
Représentés : 7
Pour : 26
Contre : 8
Abstentions : 0

OBJET : Cession de terrains appartenant à la Ville rue Lombart et rue des Potiers

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

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, RENAUX Michel, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne COLLET Cécile, KARAJANI Claire, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, 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 :

Mme GALANTE-GUILLEMINOT	pouvoir à	Mme REIGADA
LE ROUZES	pouvoir à	Mme BEKIARI
M. LHOSTE	pouvoir à	M. CHAMBON
Mme KEFIFA	pouvoir à	M. RENAUX
M. KATHOLA	pouvoir à	Mme LE FUR
Mme RADAOARISOA	pouvoir à	Mme BULLET
Mme SAUCY	pouvoir à	Mme MERCADIER

Absente : Mme 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 : M GABRIEL Jacky 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 son article L. 3211-14,

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Vu la délibération du 7 décembre 2023 portant déclassement par anticipation du gymnase Jean Fournier sis 7 rue des Potiers et des parcelles voisines appartenant à la Ville,
Vu l'avis de France Domaine du 26 octobre 2023 évaluant le montant des terrains concernés à 11 900 000 HT avec une marge d'appréciation de 10%,

Vu le courrier de la société Pitch Promotion SNC en date du 15 septembre 2023 formulant une offre d'acquisition pour les terrains appartenant à la Ville sis 14 avenue Lombart et 7 rue des Potiers à Fontenay-aux-Roses (92260) cadastrée section Y n°135, 136, 149, 152, 164 partielle et 167 au prix de 11 200 000 HT sous les conditions énoncées dans le courrier en annexe,

Considérant l'intérêt général attaché au projet d'aménagement « Ilot Lombart » prévoyant la réalisation d'un gymnase public, de logements collectifs, de commerces, de stationnements publics et le développement des espaces verts de façon à valoriser le square des Anciens Combattants,

Considérant la vétusté de l'actuel gymnase Jean Fournier et l'intérêt d'un équipement neuf pour la Ville,

Considérant que la Ville présentera une délibération lors d'un prochain conseil municipal afin de l'autoriser à se porter acquéreuse d'un gymnase neuf en vente en l'état futur d'achèvement auprès du promoteur Pitch Immo dans la continuité de la cession de la présente unité foncière par la ville au vu de son intégration dans un projet de construction menée par Pitch Immo dans la perspective de l'opération de renouvellement du quartier de l'ilot Potier, que France Domaine a rendu un avis du 26 octobre 2023 concernant cette opération en VEFA dont la valeur a été estimée à 5 290 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

Considérant que la portion de la parcelle cadastrée Y n°164 occupée par le square des Anciens Combattants sera détachée de l'emprise du projet,

Considérant que la délibération du 7 décembre 2023 susvisée prononce le déclassement par anticipation du Gymnase Jean Fournier et les parcelles concernées,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la cession par la Ville au profit de la SCCV DE LA ROSERAIE (ou sous une forme de SAS dans l'éventualité où les associés décideraient de modifier la forme de la société), des terrains cadastrés section Y n°135, 136, 149, 152, 164, 167 et des constructions y étant implantées, dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2025.

Article 2 : d'autoriser M. le Maire à signer une promesse synallagmatique de vente aux charges et conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières suivantes :

- Conditions suspensives d'acquisition :
  - Acquisitions concomitantes de l'ensemble de parcelles assiette de l'opération ;
  - Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'opération, purgées de tout recours et retrait ;
  - Ensemble des biens mis à disposition libres de tout droit et de tout occupation / déclassé / désaffecté le jour de l'acquisition ;
  - Sur le gymnase : absence de présence d'amiante autre que celle mentionnée dans le dossier technique amiante d'AC Environnement transmis le 30/08/2023.

-Prix de vente : Que le prix de vente soit fixé à la somme de 11 200 000 euros HT qui sera payé de la façon suivante :

-3 600 000 € HT à la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain
-4 000 000 € HT à la mise à disposition de la coque brute de l'équipement sportif et le volume de 37 parkings qui sont objet de la VEFA publique à la ville,

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

-3 600 000€ HT à la livraison de la coque brute de l'équipement sportif et le volume de 37 parkings qui sont objet de la VEFA publique ville

-Devenir des terrains : Que l'acquéreur entreprendra les formalités administratives nécessaires à la réalisation d'une opération de logements collectifs, de commerces, d'un équipement sportif, et de réalisation d'espaces verts.

Article 3 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièces et documents se rapportant à cette cession ;

Article 4 : 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 5 : 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

Le secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire

Laurent VASTEL

MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES 92260

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture le : 19 DEC. 2023
Publication/Affichage le : 20 DEC. 2023
Pour le Maire par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services

K. Fabre

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO
Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : 6285915

Réf OSE : 2023-92032-71999

Le 26/10/2023

La Directrice départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

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 :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	7 rue des Potiers – FONTENAY-AUX-ROSES (92032)
Valeur :	11 930 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur du pôle Aménagement et développement économique

2 - DATES

de consultation :	18 septembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	16 octobre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle par la ville de Fontenay-aux-Roses au promoteur Pitch Immo.
La saisine entre dans le cadre d'une valorisation vénale d'une unité foncière au vu de son intégration dans un projet de construction menée par Pitch Immo dans la perspective de l'opération de renouvellement du quartier de l'ilôt Potier.

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

A titre informatif, les parties se sont entendues sur un prix du foncier de 11 200 000 € HT sous condition suspensive de l'obtention concomitante de l'ensemble des parcelles composant l'assiette foncière de l'opération urbaine.

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 l'établissement public territorial (EPT) dénommé Vallée Sud Grand Paris (VSGP). Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvre, dite « Coulée verte », la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

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

Situé dans le quartier des Blagis-Gare en limite immédiate de la ZAC du Paradis, et à proximité du Parc de la roseraie et de la mosquée de la commune. Bonne desserte, à moins de 300 m à pied du RER B « Fontenay-aux-Roses ». Les emprises s'implantent dans l'Îlot Lombart-Potier, objet d'un vaste projet de rénovation urbain, dans la continuité du quartier du Paradis.

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	Y164	9 rue des potiers	4 302 m²	Terrain à bâtir encombré
	Y167	18 avenue Lombart	302 m²	
	Y152	7 rue des potiers	500 m²	
	Y149	Rue des potiers	27 m²	
	Y136	14 avenue lombart	1 057 m²	
	Y135	16B avenue Lombart	888 m²	
		TOTAL	7 076 m²	

4.4. Descriptif

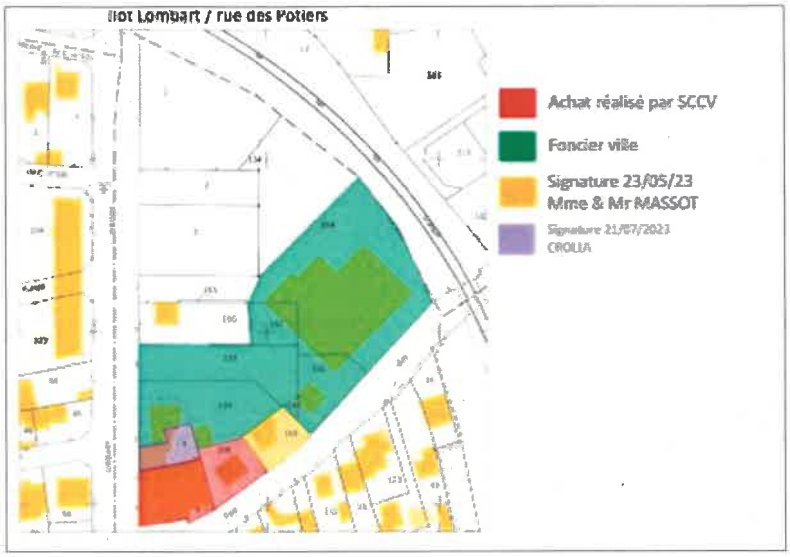
La saisine porte sur l'évaluation de 6 emprises parcellaires, formant une unité foncière globale d'environ 5 967 m², intégrant la totalité des parcelles Y167, Y152, Y149, Y136 Y135 et une fraction de la parcelle Y164. En effet, concernant la parcelle Y 164 le consultant a indiqué que cette surface restait hypothétique et non définitive. Cette unité est vouée à être intégrée dans un projet de construction de 14 774 m² SDP s'étendant sur une assiette globale de 7 500 m², intégrant des parcelles avoisinantes (1 533 m²), non propriété de la commune.

Les emprises, propriété de la commune et objet de l'estimation, présentent une nature de terrains encombrés, avec notamment le gymnase municipal actuel *Jean Fournier (*2 585 m² SDP*)* et un parking en plein air.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Concernant le projet envisagé, ce dernier porte sur un programme immobilier neuf, comportant 178 logements en accession libre représentant 11 674 m² SDP, 500 m² de locaux commerciaux avec parkings associés et 2 600 m² SDP à vocation d'équipement sportif public (gymnase, salle de danse et d'arts martiaux).

Montage du foncier projeté :



4.5. Surfaces du bâti

5 967 m² en linéaire pour une constructibilité globale de 14 774 m² SDP

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Fontenay-aux-Roses

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 et modifié par délibération ke 6 septembre 2022.

• Zone : **UD** - Zone à dominante d'habitat individuel avec quelques petites constructions collectives.

Emprise au sol limitée à 40 % de l'assiette foncière, avec a minima 80 m² d'emprise .

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Concernant la hauteur des constructions, celle-ci ne pourra excéder 9 m à l'acrotère et 10 m au faîtage pour une toiture terrasse d'une bande de 25 m maximum ; et 6 m à l'acrotère et 7 m au faîtage pour une toiture terrasse d'une bande plus de 25 m.

Concernant la préservation des paysages et espaces verts, il est fixé un coefficient biotope de 50 % minimum de la surface de l'unité foncière répartie entre espace vert en pleine terre (30%) et espace vert complémentaire (20%). L'intégrité du corridor écologique de la voie ferrée doit être préservée.

****

Le secteur de l'îlot Potier fait l'objet d'un projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant la modification du PLU, déterminant pour chaque parcelle leur affectation précise répartie entre logements collectifs, équipements collectifs, espaces verts, secteur mixte.

Il ressort de l'OAP que les parcelles détenues par la commune recevront une affectation mixte d'habitation collective, d'équipement public et d'espace vert.

Schémas d'aménagement OAP :

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

Sans objet pour cette évaluation

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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.

A titre de recoupement, la valeur vénale a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque le bien à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

Au regard des règles d'urbanisme en vigueur sur la zone et de l'OAP, la valorisation des emprises se basera sur le projet communiqué par le consultant, à savoir 14 774 m² SDP répartis entre logements collectifs libres (11 674 m²), commerces (500 m²) et équipements publics sportifs (2 600 m²).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude de charge foncière en accession libre : L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de terrains nus et libres au vu de la réalisation d'un programme immobilier sur un périmètre de 500 m. Il ressort de ces critères une sélection de trois termes pertinents.

Droits à construire logements libres privés									
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/ unité	PLU	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	2 mars 23	Avenue Jean Perrin – Zac des Paradis	Y178-177-180-176-179	10423	Urub	-	1 700€	Unité foncière projettant la réalisation d'un programme immobilier collectif mixte avec parking (social et libre). **Au sein de la ZAC du Paradis** sur la base d'un ratio charge foncière de : - 1 700 €/M² SDP libre - 200 €/ m² social Terrain de 4 283 m², soit un ratio linéaire 1 862 m²	2023D06368 2023D06367
2	1 juil. 20	76 avenue Gabriel Péri	Z12-14-71-72-74-75-66-	3903	URUB	4 802 000,00 €	1 230€	Réalisation d'un programme immobilier d'accesssion libre de 49 logements avec parking. **Secteur ZAC des paradis**	2020P07113 2019P13744 2019P1395
3	3 oct. 19	78 rue du Paradis	Z12-69-74-7271-73-77-78-79	3903	URUB	5 325 000,00 €	1 364€	Acquisition de plusieurs parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier de logements en accession libre avec parking au sein du quartier du Paradis.	2019P13744 2019P13727 2019P13650 2019P13961
						MOYENNE	1 432 €		
						MÉDIANE	1 364 €		

Étude de charge foncière à vocation commerciale : L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de terrains nus et libres au vu de la réalisation d'un programme immobilier intégrant une part commerciale, sur un périmètre de 2 km autour du bien. Il ressort de ces critères une sélection de trois termes pertinents.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Droits à construire commerces							
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/ unité	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	2 mars 20	Avenue sully Prod'homme Châtenay-Malabry	Y178-177-180-176-179	851	400€	Au sein d'un programme immobilier mixte, plusieurs commerces en rez-de chaussée. Zac éco quartier Les vallées	2020P02895
2	14 févr. 20	2 avenue de la division Leclerc Châtenay-Malabry	AN137	751	400€	Réalisation d'un programme immobilier d'accesssion libre de 49 logements avec parking. **Secteur ZAC des paradis**	2020P02514
3	06/01/20	Avenue sully Prod'homme Châtenay-Malabry	AM 152-132	851	400€	Au sein d'un programme immobilier mixte, plusieurs commerces en rez-de chaussée. Zac éco quartier Les vallées	2020P02895
					400 €		
					400 €		

Étude de charge foncière d'équipements publics : L'étude de marché s'est centrée sur des cessions d'unités foncières cédées au vu de la réalisation d'équipements sportifs au sein du département des Hauts-de-Seine. Il ressort de ces critères une sélection de trois mutations pertinentes.

Charge foncière équipements sportifs								
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	1 mai 2019	43 rue du lieutenant Montbrison Reuil Malmaison	BH 13-37	4003	869 712,00 €	217€	Centre sportif comprenant 10 bâtiments à usage sportif : club-housse, logements sportifs, vestiraire, bureaux etc..et 22 court de tennis et plusieurs piscines.	9214P01|2019P04541
2	11 déc. 2017	Rue Jean Baptist Clément/ Rue joseph Lahuec Châtenay-Malabry	AS 311/312/313 /AS281	1125 m²	-	300,0 €	Cession de plusieurs parcelles au vu de la réalisation d'un ensemble immobilier tertiaires ventilés : - 127 459 Bureau - 7000 m² commerces - 1125 m² equipement public	2017P14180
3	9 déc. 2022	12 rue Louis Pergaud Le Plessis-Robinson	A131	837	-	200€	Réalisation d'un programme immobilier de logements libres avec 837 m² d'équipements publics (Gymnase) et 100 emplacements stationnement. Charge foncière logement : 1 100 €/m² Equipement public : 200 €/m²	2022P24350
					MOYENNE	239 €		
					MÉDIANE	217 €		

8.1.2.Autres sources

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

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

→ Valorisation de la charge foncière en accession libre : L'étude de marché fait ressortir des ratios entre 1 230 €/m² et 1 700 €/m² pour une moyenne à 1 432 €/m² et médiane de 1 364 €/m². Aucun terme sur la zone UD n'a pu être recensé, amenant à devoir élargir sur le zonage limitrophe, correspondant à la ZAC PARADIS. Cependant, les emprises intégrées dans un projet OAP dédié au projet de rénovation urbain de l'îlot Lombart-Poitiers et fixant des prérogatives urbanistiques propres à ce projet, les conditions du zonage sont donc moins déterminantes au cas d'espèce dans la valorisation.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Les trois termes se situent tous à proximité immédiate et bénéficient ainsi d'un environnement comparable en matière de desserte et d'attractivité, permettant ainsi de retenir la valeur moyenne de l'étude, arrondie à 1 400 €/m².

Détail du calcul :

(1 400 €/m² X 11 674 m²) = 16 343 600 €, arrondi à 16 300 000 €.

→ *Valorisation de la charge foncière commerciale:*

Aucun terme sur la commune de Fontenay-aux-Roses n'a pu être recensé. Il a été choisi d'élargir sur les communes limitrophes, permettant de faire ressortir un ratio unique de **400 €/m²** sur Châtenay-Malabry, demeurant homogène sur les 5 dernières années. L'implantation équivalente permet ainsi de retenir ce ratio comme base.

Détail du calcul :

400 €/m² SDP X 500 m² SDP = 200 000 €

→ *Valorisation de la charge foncière d'équipements sportifs:*

L'équipement public ne répond pas à la même évolution des prix que les autres biens immobiliers, permettant de retenir des valeurs sur une tranche d'années plus large. Après analyse des termes, afin d'être en corrélation avec la conjoncture immobilière et sectorielle, il sera privilégié le 3ème terme, sur la commune limitrophe à proximité immédiate, pour un ratio de 200 €/m².

Détail du calcul :

200 €/m² SDP X 2 600 m² SDP = 520 000 €

En conclusion, la valeur vénale globale de l'unité foncière est estimée à : 17 000 000 € par le calcul suivant :

16 300 000 € + 200 000 € + 520 000 € = 17 020 000 €, arrondi à 17 000 000 €.

9 - COMPTE A REBOURS

9.1.Recettes du CAR : études de marché

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

→ Étude de VEFA d'appartements libres : L'étude de marché n'a pas permis de recenser de mutations récentes et pertinentes de VEFA dans le secteur, amenant à devoir se porter sur une analyse du marché sur la base de sources externes (cf. 9.1.2)

→ Étude de charge foncière d'équipement public : L'étude de marché s'est centrée sur des cessions d'unités foncières cédées au vu de la réalisation d'équipements sportifs au sein du département des Hauts-de-Seine. Il ressort de ces critères une sélection de deux mutations pertinentes.

A titre informatif, un troisième terme est ressorti de l'analyse du marché, situé au Plessis-Robinson, mais qui a été volontairement exclu dans le calcul des ratios, en raison de ses caractéristiques non comparables (local vendu entièrement aménagé et non coque brute).

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

EQUIPEMENTS PUBLIC EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT								
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
2	février-21	Rue de la Bourcillière Clamart	BN 75-79	1532,2	2 800 000,00 €	1 827€	Acquisition en VEFA par la ville de Clamart auprès de SCCV Clamart Bourcillière d'une **coque brute de béton,** fluides en attente destinée à un équipement de tennis comprenant 2 cours de tennis sur deux niveaux de sous-sol, un club house au RDC avec vestiaires, sanitaires, 2 locaux de stockage et rangement	2021P02846
3	octobre-20	10 rue Danton Levallois-Perret	X141	439,85	687 946,35 €	1 564€	Locaux à usage de centre de loisirs, **coque brute de béton**	2020P06880
					MOYENNE	1 696 €		
					MÉDIANE	1 696 €		

→ ***Étude de charge foncière commerciale*** : L'étude de marché s'est centrée sur des mutations de lots à usage de commerce en état futur d'achèvement à proximité immédiate (3 km). Il ressort de ces critères une sélection de deux mutations pertinentes. A titre informatif, un troisième terme est ressorti de l'analyse du marché, situé au Plessis-Robinson, mais qui a été volontairement exclu dans le calcul des ratios, en raison de son implantation en plein cœur de ville et des prestations non comparables.

Commerces en VEFA							
N°	Date de mutation	Adresse	Surface/unité	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
2	septembre-18	131 avenue de la Division Leclerc Châtenay-Malabry	130	423 533,00 €	3 258€	Locaux commerciaux en béton brut, siuté en pied d'immeuble neuf.	2018P09935
3	novembre-20	20 avenue Gabriel Péri Antony	69	242 152,00 €	3 509€	Local commercial en VEFA non aménagé, béton brut, situé en pied d'immeuble neuf. Cédé avec parkings.	2020P12839
				MOYENNE	3 384 €		
				MÉDIANE	3 384 €		

9.1.2.Autres sources

- ***Étude d'offres en VEFA en accession libre*** *(Immoneuf / Les nouveaux constructeurs)* :L'étude recense des appartements proposés dans des programmes neufs dans le cadre de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) dans la commune de Fontenay-aux-Roses. Il ressort de ces critères une sélection de quatre termes pertinents.

Date de publication	Adresse	Surface Utiles	Prix TTC	Prix HT	Prix/m² HT	Prix moyen par programme	Observation
octobre-23	2bis du General Leclerc	41	299 000,00 €	*249 166,67 €*	*6 077,24 €*	**5 455,35 €**	Résidence VILLA FONTANA, situéePlace de la Cavée. **Prix avec parking**
		44	285 000,00 €	*237 500,00 €*	*5 397,73 €*		
		62	405 000,00 €	*337 500,00 €*	*5 443,55 €*		
		81	520 000,00 €	*433 333,33 €*	*5 349,79 €*		
		95	605 000,00 €	*504 166,67 €*	*5 307,02 €*		
		101	625 000,00 €	*520 833,33 €*	*5 156,77 €*		
octobre-23	1-9 rue du Moulin Blanchard	69	403 000,00 €	*335 833,33 €*	*4 867,15 €*	**5 702 €**	Résidence BELLEROSE en limite de la coulée verte, Architecture Art Déco. **Prix avec parking.**
		58	429 952,00 €	*358 293,33 €*	*6 177,47 €*		
		81,61	479 000,00 €	*399 166,67 €*	*4 891,15 €*		
		84,31	609 667,00 €	*508 055,83 €*	*6 026,04 €*		
		114,19	897 441,00 €	*747 867,50 €*	*6 549,33 €*		
octobre-23	18 rue Alfred Musset	*48*	*403 800,00 €*	*336 500,00 €*	*7 010,42 €*	**5 754 €**	Résidence les terrasses d'Eden. Quartier des blagis, en limite de la ZAC paradis. **Prix avec parking**
		64	*417 700,00 €*	*348 083,33 €*	*5 438,80 €*		
		83	*486 300,00 €*	*405 250,00 €*	*4 882,53 €*		
		98	*668 400,00 €*	*557 000,00 €*	*5 683,67 €*		
octobre-23	41 rue Marx Dormoy	*27*	*201 000,00 €*	*167 500,00 €*	*6 203,70 €*	**5 232 €**	Résidence le Carré des Lilas, aux abords de la coulée verte, en entrée de l'axe traversant du centre ville. **Prix hors parking**
		32	*216 000,00 €*	*180 000,00 €*	*5 625,00 €*		
		41	*288 000,00 €*	*240 000,00 €*	*5 853,66 €*		
		69	*355 183,00 €*	*295 985,83 €*	*4 289,65 €*		
		64	*361 338,00 €*	*301 115,00 €*	*4 704,92 €*		
		81	*458 046,00 €*	*381 705,00 €*	*4 712,41 €*		
				MOYENNE	5 537,73 €		
				MEDIANE	5 434,03 €		

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

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

→ Valorisation des VEFA en accession libre :

L'étude de marché de programmes neufs en VEFA fait ressortir un ratio unitaire HT par programme de 5 232 €/m² à 5 754 €/m². Au cas d'espèce, un terme a proximité immédiate, dans le quartier Paradis est mis en exergue avec un ratio aux alentours de 5 750 €/m² avec parking, pouvant être retenu comme référence.

Ainsi, il sera choisi de retenir un prix de sortie d'appartement en accession libre de 5 750€/m² HT.

→ Valorisation des VEFA commerces :

Aucun terme sur la commune de Fontenay-aux-Roses n'a pu être recensé, amenant à devoir étendre l'étude sur les communes en périphérie. Il ressort de cette analyse une certaine cohérence dans les valeurs pour des biens similaires, permettant ainsi de retenir la valeur moyenne.

Ainsi, il sera choisi de retenir un prix de sortie des commerces de 3 380 €/m² HT.

→ Valorisation des VEFA d'équipement public :

En raison de la spécificité du marché, il a été réalisé une étude sur l'ensemble du territoire du 92 faisant ressortir une valeurs entre 1 564 €/ m² et 1 827 €/m², portant chacun sur des locaux livrés coque brute à l'instar du bien objet de la saisine.

Au cas d'espèce, il sera retenu la valeur la plus récente des deux termes de comparaison, située sur la commune limitrophe à Fontenay-aux-Roses, car plus représentative du marché actuel.

Ainsi, il sera choisi de retenir un prix de sortie des équipements sportifs de 1 800 €/m² HT.

9.2. Dépenses du CAR

Pour mémoire, le projet immobilier porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier de 14 774 m² Sdp mixant logements collectifs libres, commerces et équipements publics avec parking.

9.2.1 Coûts

Il s'agit notamment des coûts de constructions, des coûts d'aménagement et des frais de démolition, il a été retenu les éléments suivants :

- 150 €/m² HT pour la démolition du bâti existant (hors amiante)

Ces coûts sont justifiés de par la nature des biens, structure classique de gymnase, sans difficultés apparentes.

- 2 200 €/m² HT pour la construction des logements en accession libre

Ces coûts ont été argumentés compte tenu de l'évolution significative que connaît actuellement le secteur de construction au regard de l'augmentation des coûts des matériaux, de production, de l'énergie et de l'inflation généralisée.

- 1 500 €/m² HT pour les coûts de construction en coque brute de locaux commerciaux et équipements

9.2.2. Honoraires et autres frais

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Le bilan promoteur (C.AR) permet de déterminer une valeur vénale d'un montant de 15 025 684 € , arrondis à 15 000 000 €, soit une charge foncière mixte estimée à 1 017 €/m²sdp.

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m² HT
Recettes	**67 823 400**		
Activités	1 622 400	480	3 380
Bureaux	4 446 000	2 470	1 800
Hébergement libre	61 755 000	10 740	5 750
Dépenses	**47 100 550**	SdP ou Nbre	Coût/m² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	387 750		
Démolition - Désamiantage	387 750	2 585	150
coût de construction (B)	30 332 800		
Activités	750 000	500	1 500
Bureaux	3 900 000	2 600	1 500
Hébergement libre	25 682 800	11 674	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) **(C**	16 380 000 €		
Marge et aléas	**5 697 166 €**		
Charge foncière admissible	**15 025 684**	2 003 €/ m² linéaire	1 017 €/ m² SDP

Après réalisation des deux méthodes, il ressort une valeur globale de l'emprise de 17 000 000 € HT pour la méthode comparative et 15 000 000 € HT pour la méthode financière, soit un différentiel de près de 13 %.

Bien que plus tangible, la méthode comparative portant sur des termes parfois moins récents et sur un secteur élargi, la méthode du compte à rebours sera privilégiée plus en corrélation avec le marché immobilier.

Ainsi la valeur de 15 000 000 € sera retenue.

Pour autant, cette valeur vénale porte sur la totalité du programme projeté (14 774 m² SDP) englobant une assiette foncière globale de 7 500 m² composée des emprises Y164 (partielle) ,Y167, Y152, Y149, Y136, et Y135 (5 967 m²), mais également des emprises avoisinantes (1 533 m²) à exclure de l'estimation.

Afin de déterminer la valeur correspondante à l'unité foncière des seules parcelles propriété de de la commune, il convient d'exprimer la valeur vénale globale ressortie au prorata de la surface des emprises Y164,Y167, Y152, Y149, Y136, et Y135, objets de l'estimation.

Ainsi par application du produit en croix, il ressort une valeur pour l'unité composée des parcelles Y164 (partielle) ,Y167, Y152, Y149, Y136, et Y135 :

$$\frac{5\,967\ m^2 \times 15\,000\,000\ €}{7\,500\ m^2} = 11\,934\,000\ €,$$ **arrondie à 11 930 000 €.**

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 **11 930 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 10 737 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

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 départementale des Finances publiques et par délégation,

L'administratrice de l'État,
Sophie Mantel

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 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO
Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : 14454709

Réf OSE : 2023-92032-77698

Le 31/10/2023

La Directrice départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

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 :	VEFA Equipement public
Adresse du bien :	7 rue des Potiers – FONTENAY-AUX-ROSES (92032)
Valeur :	5 290 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corentin POUPON corentin.poupon@fontenay-aux-roses.fr

Directeur du pôle Aménagement et développement économique

2 - DATES

de consultation :	6 octobre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	6 octobre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par la commune d'un équipement public en état d'achèvement auprès du promoteur Pitch Immo.
La saisine entre dans la continuité de la cession de l'unité foncière par la ville au vu de son intégration dans un projet de construction menée par Pitch Immo dans la perspective de

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

l'opération de renouvellement du quartier de l'ilôt Potier. A titre [illegible] entendues sur un prix cession à 5 382 000 € HT.

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 l'établissement public territorial (EPT) dénommé Vallée Sud Grand Paris (VSGP). Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvre, dite « Coulée verte », la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

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

Situé dans le quartier des Blagis-Gare en limite immédiate de la ZAC du Paradis, et à proximité du Parc de la roseraie et de la mosquée de la commune. Bonne desserte, à moins de 300 m à pied du RER B « Fontenay-aux-Roses ». Les emprises s'implantent dans l'Îlot Lombart-Potier, objet d'un vaste projet de rénovation urbain, dans la continuité du quartier du Paradis.

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	Y164	9 rue des potiers	4 302 m²	Terrain à bâtir encombré
	Y167	18 avenue Lombart	302 m²	
	Y152	7 rue des potiers	500 m²	
	Y149	Rue des potiers	27 m²	
	Y136	14 avenue lombart	1 057 m²	
	Y135	16B avenue Lombart	888 m²	
		TOTAL	7 076 m²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur la cession d'un équipement public à destination du futur gymnase communal, en remplacement du gymnase Jean Fournier, voué à démolition. Le bien est cédé en état d'achèvement futur (EFA), coque brute et fluides en attente. Les aménagements seront réalisés par la ville.

En surplus, 37 emplacements de stationnement en sous-sol sont prévus.

4.5. Surfaces du bâti

2 600 m² surface utile

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

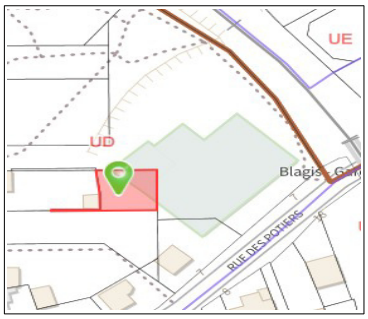
Pitch Immo

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 et modifié par délibération ke 6 septembre 2022.

● Zone : **UD** - Zone à dominante d'habitat individuel avec quelques petites constructions collectives.

Le secteur de l'îlot Potier fait l'objet d'un projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant la modification du PLU, déterminant pour chaque parcelle leur affectation précise répartie entre logements collectifs, équipements collectifs, espaces verts, secteur mixte.

Il ressort de l'OAP que les parcelles détenues par la commune recevront une affectation mixte d'habitation collective, d'équipement public et d'espace vert.

Schémas d'aménagement OAP :

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

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

Sans objet pour cette évaluation

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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

→ Étude de cession en VEFA d'équipements publics sportifs : L'étude de marché s'est centrée sur des cessions d'unités foncières cédées au vu de la réalisation d'équipements sportifs au sein du département des Hauts-de-Seine. Il ressort de ces critères une sélection de deux mutations pertinentes. A titre informatif, un troisième terme est ressorti de l'analyse du marché, situé au Plessis-Robinson, mais qui a été volontairement exclu dans le calcul des ratios, en raison de ses caractéristiques non comparables (local vendu entièrement aménagé et non coque brute).

EQUIPEMENTS PUBLIC EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT								
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
2	février-21	Rue de la Bourcillière Clamart	BN 75-79	1532,2	2 800 000,00 €	1 827€	Acquisition en VEFA par la ville de Clamart auprès de SCCV Clamart Bourcillière d'une **coque brute de béton,** fluides en attente destinée à un équipement de tennis comprenant 2 cours de tennis sur deux niveaux de sous-sol, un club house au RDC avec vestiaires, sanitaires, 2 locaux de stockage et rangement	2021P02846
3	octobre-20	10 rue Danton Levallois-Perret	X141	439,85	687 946,35 €	1 564€	Locaux à usage de centre de loisirs, **coque brute de béton**	2020P06880
					MOYENNE	1 696 €		
					MÉDIANE	1 696 €		

→ Étude de mutation d'emplacements de stationnement : L'étude de marché s'est centrée sur des cessions de stationnements en sous-sol à proximité immédiate. Il ressort de ces critères une sélection de trois mutations pertinentes.

N°	Date de mutation	Adresse	Prix HT	Observation	Référence de mutation
1	septembre-22	9 rue des Potiers Fontenay-aux-Roses	17 000,00 €	Parking en sous-sol dans une résidence immobilière d'habitation	9224P02|2022P18380
2	juin-23	9B rue des Potiers Fontenay-aux-Roses	19 000,00 €	Grand Parking (15 m²) en sous-sol dans une résidence immobilière d'habitation	9224P02|2023P03314
3	janvier-23	9b rue des Potiers Fontenay-aux-Roses	15 900,00 €	Parking en sous-sol dans une résidence immobilière d'habitation	9224P02|2022P18382
		MOYENNE	17 300 €		
		MÉDIANE	17 000 €		

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

8.1.2.Autres sources

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

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

→ **Valorisation de l'équipement public :**

En raison de la spécificité du marché, il a été réalisé une étude sur l'ensemble du territoire du 92 faisant ressortir des valeurs entre 1 564 €/ m² et 1 827 €/m², portant chacun sur des locaux livrés coque brute à l'instar du bien objet de la saisine.

Au cas d'espèce, il sera retenu la valeur la plus récente des deux termes de comparaison, situé sur la commune limitrophe à Fontenay-aux-Roses, car plus représentative du marché actuel.

Ainsi, il sera choisi de retenir un prix de sortie des équipements sportifs de 1 800 €/m² HT.

Détail du calcul :

2 600 m² X 1 800 €/m² = 4 680 000 €.

→ Valorisation des parkings :

L'étude de marché à permis de recenser un ensemble de termes dans la même rue, à moins de 200 m du bien, faisant ressortir une fourchette de prix allant de 15 900 € à 19 000 € l'unité. Le terme de la fourchette haute portant sur une place de stationnement plus large que ceux usuellement observés (15 m² au lieu de 12 m² ordinaire), il sera privilégié la valeur pivot entre les deux autres termes, soit 16 450 €, arrondie à 16 500 € l'unité.

Ainsi, il sera choisi de retenir un valeur unitaire par emplacement de 16 500 € HT.

Détail du calcul :

16 500 € X 37 parkings = 610 500 €.

****

En conclusion, après valorisation des ensembles cédés, il ressort une valorisation globale de bien à 5 290 500 € *(= 610 500 € + 4 680 000 €)* , arrondie à 5 290 000 €.

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 **5 290 000 €.**

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 5 819 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la [illegible] territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent a[illegible] 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 départementale des Finances publiques et par délégation,

Marie-Pierre Laroze-Marquet

Inspectrice principale des Finances publiques

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 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Fontenay-aux-Roses

PROJET LOMBART/POTIERS FONTENAY AUX ROSES

REUNION VILLE du 29 aout 2023

Documentannexéaucourrierd'offredu29/08/2023

Pitch immo

GROUPE LE BOZEC IMMOBILIER

ARCAS PARIS ARCHITECTURE & URBANISME

ARTEMISE ATELIER DE PAYSAGE

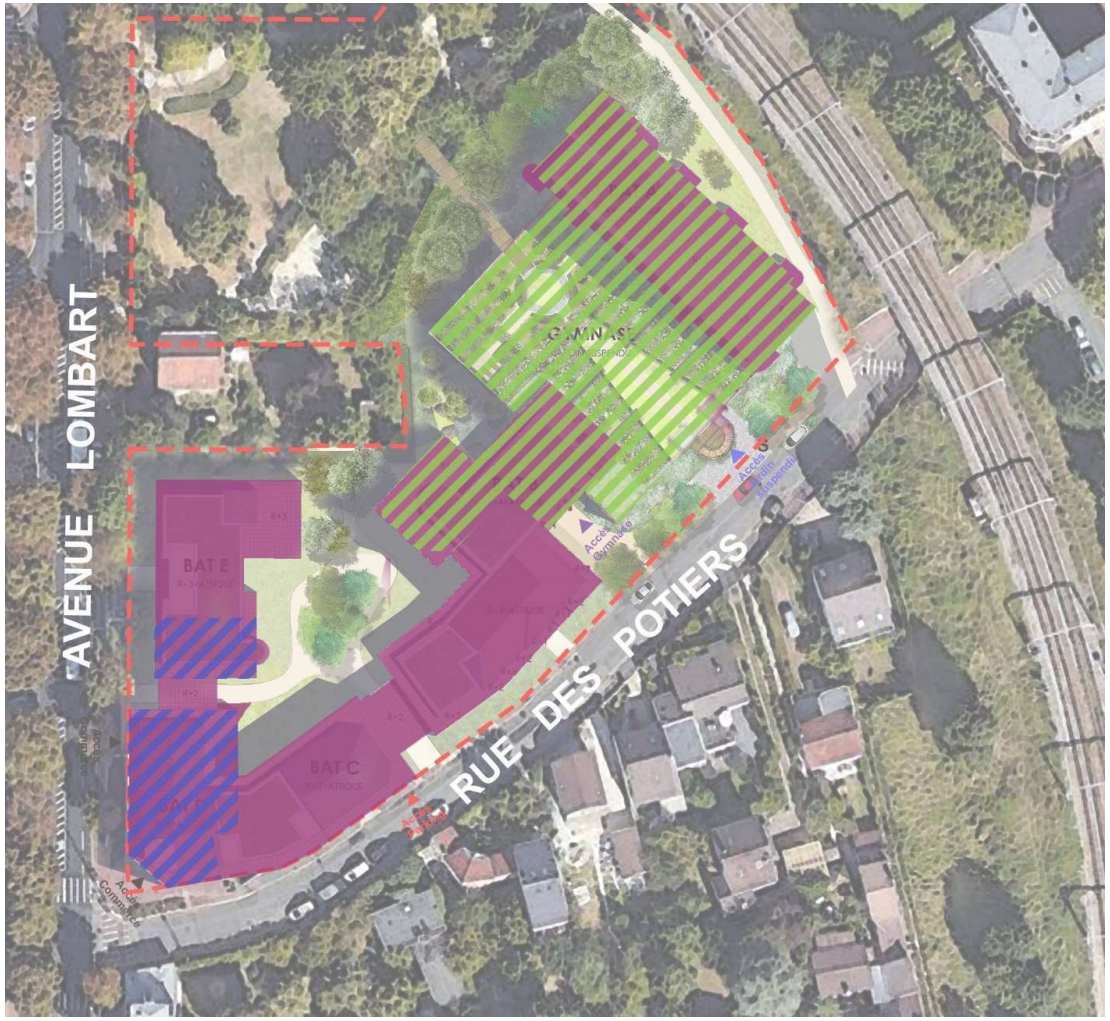
Vallée Sud DÉVELOPPEMENT Grand Paris

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Le Programme

Réalisation d'un ensemble immobilier à usage de logements, commerces et équipements développant une surface de plancher (SDP) de 14 774 m² comprenant :



- Un programme de 178 logements sur 11 644m² SDP
- Un programme de commerce et 10 parkings
- Un gymnase, une salle de danse et d'arts martiaux totalisant 2 600m²
- Une poche de parking de 37 places sous l'équipement.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

La requalification de l'îlot des Potiers

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

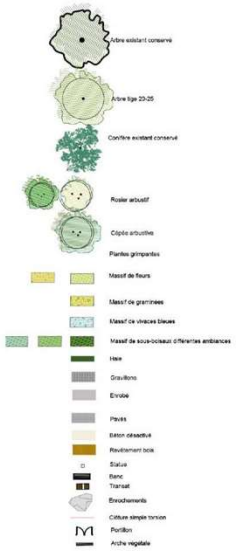
LE PROJET

La requalification de l'îlot des Potiers

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Etude paysagère



ARTEMISE
ATELIER DE PAYSAGE

Jardin de vivaces menant à une placette

Placette engazonnée desservie par un chemin

Plates-bandes de rosiers

Mélange de graminées et rosiers

Arche végétale séparant 2 espaces

Le jardin bleu, compartiments de vivaces séparés par des haies basses

Placette ronde entourée par des haies

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Vue aérienne du projet

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Une tonalité Art Nouveau pour le traitement de l'angle

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Le nouveau Gymnase et son parvis

Vue du projet depuis la Rue des Potiers

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PROJET

Un belvédère dans la continuité du parc

Vue du projet depuis le toit du Gymnase

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE MONTAGE FINANCIER 1/2

1/ ACQUISITION PARCELLE VILLE POUR UN MONTANT DE 11 200k€ SOUS CS:

- Acquisition concomitante
- Autorisations administratives purgés de tout recours
- Libre d'occupant
- Absence d'amiante dans le gymnase

2/ Vente VEFA à la ville: Gymnase, parkings et aménagement extérieurs

- Equipement: coque brute, clos-couvert, fluides en attentes
- Aménagements intérieurs, aménagement de la toiture terrasse et du parvis à la charge de la ville.
- Parking: coque brute, aménagement à la charge de la ville ou de l'exploitant.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE MONTAGE FINANCIER 2/2

Charge Foncière		
Echéancier	**Date prévisionnelle**	**Montant en k€ HT**
Acte terrain	juin-25	4 615 k€ HT
Mise à disposition Gymnase	juin-26	6 585 k€ HT
Total		**11 200 k€ HT**

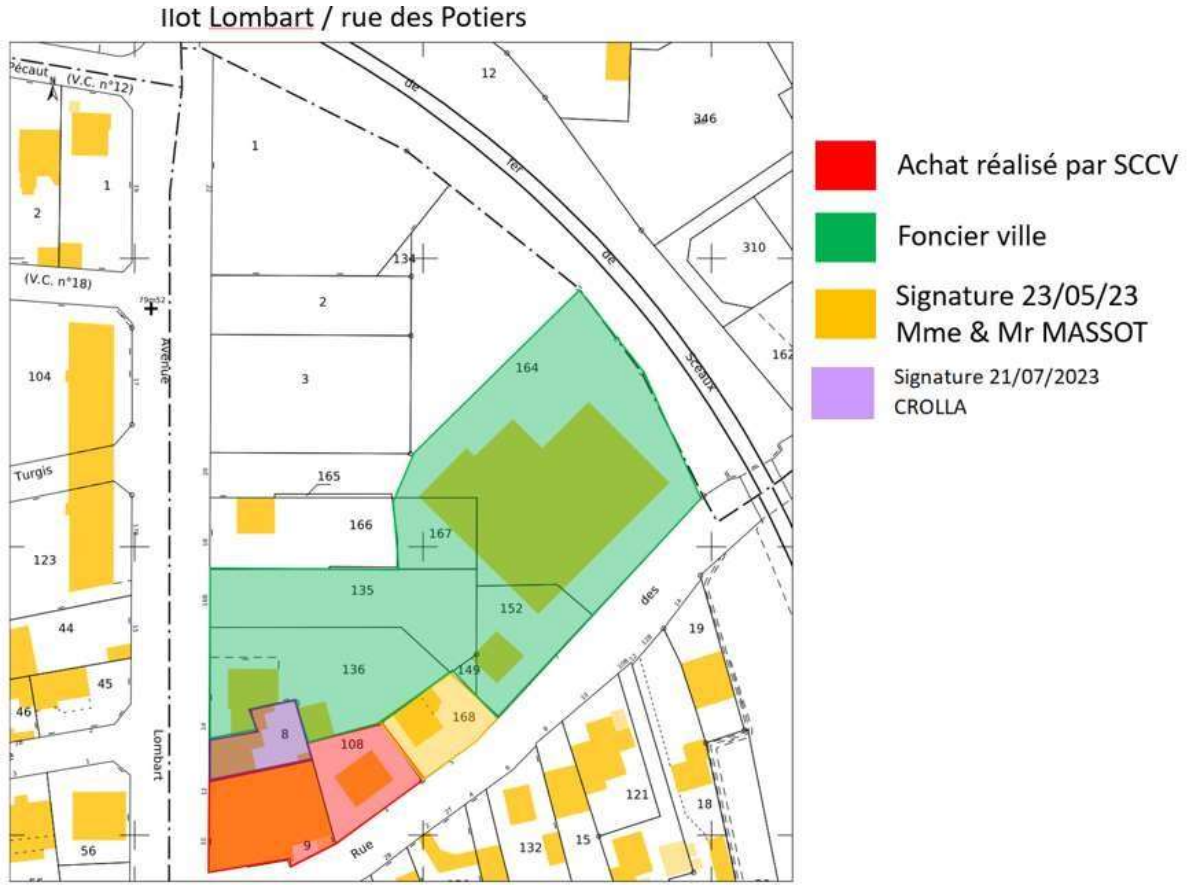
Vefa		
Echéancier	**Date prévisionnelle**	**Montant en k€ HT**
Signature Vefa	juin-25	1 615 k€ HT
Mise à disposition Gymnase	juin-26	3 767 k€ HT
Total		**5 382 k€ HT**

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE MONTAGE JURIDIQUE 1/2

CE QUI A ÉTÉ FAIT :

- Maitrise foncière :



Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE MONTAGE JURIDIQUE 2/2

- Saisine archéologie préventive : absence de prescriptions
- Réalisation d'une étude faune-flore
- Délibération conseil Municipal
- Demande de cas par cas auprès de la MRAe
- Définition d'une Orientation d'Aménagement et Programmation (accompagnement avec Ville Ouverte)

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

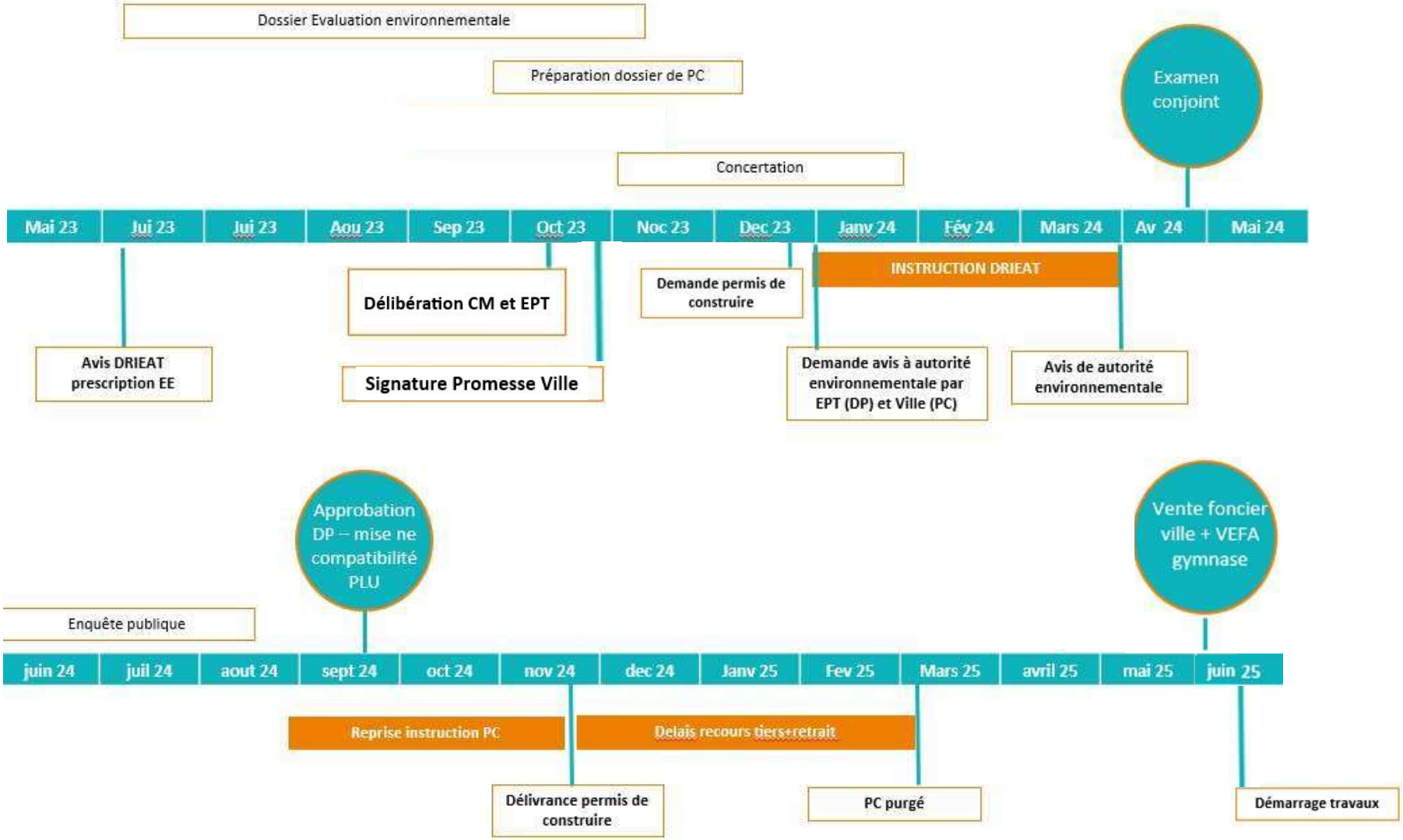
LE MONTAGE JURIDIQUE : définition d'une OAP

- Projet de texte d'OAP
- Projet de règlement

A TRAVAILLER AVEC VILLE/EPT

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

LE PLANNING PREVISIONNEL AVEC EE- Annexe au courrier d'offre



Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le
ID : 092-219200326-20231207-DEL231207_17-DE

Fontenay-aux-Roses

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Pitch immo

GROUPE LE BOZEC IMMOBILIER

ARCAS PARIS
ARCHITECTURE & URBANISME

Vallée Sud DÉVELOPPEMENT
Grand Paris