

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

***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

**SEANCE ORDINAIRE DU 08 FÉVRIER 2024**

**NOMBRE DE MEMBRES**

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 29

Représentés : 5

Pour : 26

Contre : 7

Abstentions : 1

**OBJET : Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement  
de coques brutes destinées à un équipement sportif et un  
parking**

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

**Etaient présents** : VASTEL Laurent, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, 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 :**

Mme REIGADA

M. LAFON

M. LHOSTE

Mme PORTALIER-JEUSSE

Mme GOUJA

pouvoir à

pouvoir à

pouvoir à

pouvoir à

pouvoir à

Mme GALANTE-GUILLEMINOT

Mme MERCADIER

M. CHAMBON

Mme LECUYER

M. MERGY

**Absente excusée : Mme GAGNARD**

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 son article L. 3211-14,

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

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 décembre 2023, prononçant le déclassement par anticipation du gymnase « Jean Fournier » sis 7 rue des Potiers et des parcelles voisines appartenant à la Ville,

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 décembre 2023, autorisant la vente de terrains municipaux situés avenue Lombart et rue des Potiers, notamment des terrains aujourd'hui occupés par le gymnase « Jean Fournier »,

Vu l'avis de France Domaine du 31 octobre 2023 évaluant le montant des terrains concernés à 5 290 000 HT avec une marge d'appréciation de 10%,

Vu le courrier de la SCCV DE LA ROSERAIE composé du groupe Groupe LEBOZEC et PITCH IMMO 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 « 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 portion de la parcelle cadastrée Y n°164 occupé par le square des Anciens Combattants sera détachée de l'emprise du projet,

Considérant que si le Conseil municipal l'y autorise, la Ville se portera acquéreuse d'un équipement sportif mis à disposition sous la forme d'une coque brute, clos-couvert, fluides en attente (aménagements intérieurs, aménagement de la toiture terrasse et du parvis à la charge de la ville) et d'un volume de parking en sous-sol de 37 places sous l'équipement sportif,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

## DECIDE

**Article 1 :** d'autoriser l'acquisition sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement par la Ville auprès 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) d'un équipement sportif mis à disposition sous la forme : d'une coque brute, de béton avec clos-couvert, fluides en attente que la ville destine après aménagements intérieurs et d'un volume de parking en sous-sol aménagement du parvis à recevoir un équipement sportif. Etant entendu que l'aménagement de 37 places sous l'équipement sportif, mis à disposition la toiture terrasse de ladite coque brute en vente en l'état futur d'achèvement sis au 7 rue des Potiers, terrains cadastrée section Y n°135, 136, 149, 152, 164, dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2025.

- d'un volume livré brut de béton que la ville destine après aménagement intérieur à recevoir un parking de 37 places, sis au 7 rue des Potiers, terrains cadastrée section Y n°135, 136, 149, 152, 164 et 167 dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2025, sauf prorogation de délai.

**Article 2 :** d'autoriser la signature de la promesse synallagmatique de la vente sous conditions suspensives, puis la vente en l'état futur d'achèvement aux charges et conditions usuelles en pareille matière et aux conditions suivantes :

Prix d'achat : que le prix d'acquisition soit fixé à la somme de 5 382 000 euros HT pour :

- une coque brute de béton avec clos-couvert, fluides en attente que la ville destine après aménagements intérieurs et aménagement du parvis à recevoir un équipement sportif. Etant entendu

que l'aménagement de la toiture terrasse de ladite coque ainsi que la réalisation de la passerelle seront à la charge de la ville.

- un volume livré brut de béton que la ville destine après aménagement intérieur à recevoir un parking de 37 places,

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

**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 secrétaire de séance

Le secrétaire de séance

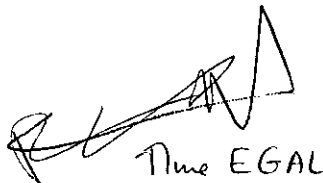


Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le : 27 FEV. 2024

Publication/Affichage le : 29 FEV. 2024

Pour le Maire par délégation  
La Directrice Générale Adjointe des Services



Mme EGAL

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Laurent VASTEL

**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](http://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 »)**

## 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 :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : |                                                                                                                                          |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 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'îlot Potier.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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 Sécurité 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 m <sup>2</sup> | Terrain à bâtir encombré |
|                    | Y167     | 18 avenue Lombart  | 302 m <sup>2</sup>   |                          |
|                    | Y152     | 7 rue des potiers  | 500 m <sup>2</sup>   |                          |
|                    | Y149     | Rue des potiers    | 27 m <sup>2</sup>    |                          |
|                    | Y136     | 14 avenue lombart  | 1 057 m <sup>2</sup> |                          |
|                    | Y135     | 16B avenue Lombart | 888 m <sup>2</sup>   |                          |
| TOTAL              |          |                    | 7 076 m <sup>2</sup> |                          |

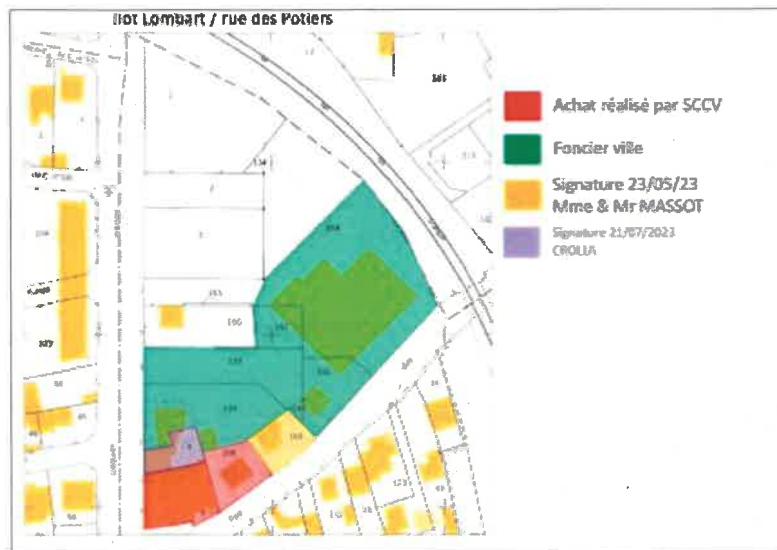
### 4.4. Descriptif

La saisine porte sur l'évaluation de 6 emprises parcellaires, formant une unité foncière globale d'environ 5 967 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> SDP s'étendant sur une assiette globale de 7 500 m<sup>2</sup>, intégrant des parcelles avoisinantes (1 533 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> SDP) et un parking en plein air.

Concernant le projet envisagé, ce dernier porte sur un programme immobilier neuf, comportant 178 logements en accession libre représentant 11 674 m<sup>2</sup> SDP, 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux avec parkings associés et 2 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en linéaire pour une constructibilité globale de 14 774 m<sup>2</sup> 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 le 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 m<sup>2</sup> d'emprise .



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



## 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 m<sup>2</sup> SDP répartis entre logements collectifs libres (11 674 m<sup>2</sup>), commerces (500 m<sup>2</sup>) et équipements publics sportifs (2 600 m<sup>2</sup>).

## 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/m <sup>2</sup> | 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 projetant 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 :<br>- 1 700 €/M <sup>2</sup> SDP libre<br>- 200 €/ m <sup>2</sup> social<br>Terrain de 4 283 m <sup>2</sup> , soit un ratio linéaire 1 862 m <sup>2</sup> | 2023D06368<br>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'accession libre de 49 logements avec parking. Secteur ZAC des paradis                                                                                                                                                                                                                                       | 2020P07113<br>2019P13744<br>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<br>2019P13727<br>2019P13650<br>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.

| 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'accession libre de 49 logements avec parking. <b>Secteur ZAC des paradis</b> | 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, vestiaire, 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 :<br>- 127 459 Bureau<br>- 7000 m² commerces<br>- 1125 m² équipement 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.<br>Charge foncière logement : 1 100 €/m²<br>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.

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 €/m<sup>2</sup>.

Détail du calcul :

$(1\,400\text{ €/m}^2 \times 11\,674\text{ m}^2) = 16\,343\,600\text{ €}$ , 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 €/m<sup>2</sup>** sur Châtenay-Malabry, demeurant homogène sur les 5 dernières années. L'implantation équivalente permet ainsi de retenir ce ratio comme base.

Détail du calcul :

$400\text{ €/m}^2\text{ SDP} \times 500\text{ m}^2\text{ SDP} = 200\,000\text{ €}$

→ 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 €/m<sup>2</sup>.

Détail du calcul :

$200\text{ €/m}^2\text{ SDP} \times 2\,600\text{ m}^2\text{ SDP} = 520\,000\text{ €}$

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

$16\,300\,000\text{ €} + 200\,000\text{ €} + 520\,000\text{ €} = 17\,020\,000\text{ €}$ , 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).

| 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 (Immeuble / 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 € |                          |                                                                                                                               |

### **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 €/m<sup>2</sup> à 5 754 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/ m<sup>2</sup> et 1 827 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> HT.**

## **9.2. Dépenses du CAR**

Pour mémoire, le projet immobilier porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier de 14 774 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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.



### 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 €/m<sup>2</sup>sdp.

| CAR promoteur                                                                               | HT en €            | SU ou SHAB ou Nbre               | Prix vente au m <sup>2</sup> HT         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Recettes</b>                                                                             | <b>67 823 400</b>  |                                  |                                         |
| Activités                                                                                   | 1 622 400          | 480                              | 3 380                                   |
| Bureaux                                                                                     | 4 446 000          | 2 470                            | 1 800                                   |
| Hébergement libre                                                                           | 61 755 000         | 10 740                           | 5 750                                   |
| <b>Dépenses</b>                                                                             | <b>47 100 550</b>  | SdP ou Nbre                      | Coût/m <sup>2</sup> 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 €       |                                  |                                         |
| <b>Marge et aléas</b>                                                                       | <b>5 697 166 €</b> |                                  |                                         |
| <b>Charge foncière admissible</b>                                                           | <b>15 025 684</b>  | 2 003 €/ m <sup>2</sup> linéaire | 1 017 €/ m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SDP) englobant une assiette foncière globale de 7 500 m<sup>2</sup> composée des emprises Y164 (partielle), Y167, Y152, Y149, Y136, et Y135 ( 5 967 m<sup>2</sup>), mais également des emprises avoisinantes (1 533 m<sup>2</sup>) à exclure de l'estimation.

Afin de déterminer la valeur correspondante à l'unité foncière des seules parcelles propriété 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 :

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

## 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.



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.

## 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

Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le 28/02/2024



ID : 092-219200326-20240208-DEL240208\_8-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le 28/02/2024

ID : 092-219200326-20240208-DEL240208\_8-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine**

Le 31/10/2023

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

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

**POUR NOUS JOINDRE**

à

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

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 »)

## 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 :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                            |
| Acquisition :     | amiable <input checked="" type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                            |
| Autre opération : |                                                                                                                                                     |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



l’opération de renouvellement du quartier de l’îlot Potier. A titre 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 m <sup>2</sup> | Terrain à bâtir encombré |
|                    | Y167     | 18 avenue Lombart  | 302 m <sup>2</sup>   |                          |
|                    | Y152     | 7 rue des potiers  | 500 m <sup>2</sup>   |                          |
|                    | Y149     | Rue des potiers    | 27 m <sup>2</sup>    |                          |
|                    | Y136     | 14 avenue lombart  | 1 057 m <sup>2</sup> |                          |
|                    | Y135     | 16B avenue Lombart | 888 m <sup>2</sup>   |                          |
| TOTAL              |          |                    | 7 076 m <sup>2</sup> |                          |

### 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 m<sup>2</sup> surface utile

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

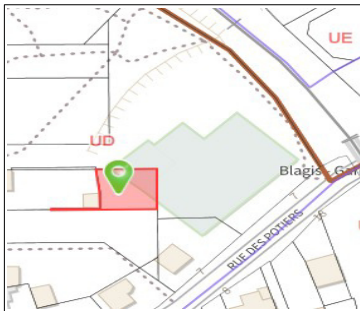
Pitch Immo

### 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 du 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 :



## 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 <b>coque brute de béton</b> , 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, <b>coque brute de béton</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | 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 €                                                                      |                       |

### 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 €/ m<sup>2</sup> et 1 827 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> HT.**

#### Détail du calcul :

$$2\,600\text{ m}^2 \times 1\,800\text{ €/m}^2 = 4\,680\,000\text{ €}.$$

### → 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 m<sup>2</sup> au lieu de 12 m<sup>2</sup> 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 :

$$16\,500\text{ €} \times 37\text{ parkings} = 610\,500\text{ €}.$$

\*\*\*\*\*

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.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la loi, 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.

## 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 a 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



Ville de FONTENAY-AUX-ROSES  
Monsieur le Maire  
75 rue Boucicaut  
92 260 FONTENAY-AUX-ROSES

*Paris, le 6 septembre 2023*

**Objet :** Ilot Potiers Lombart FONTENAY AUX ROSES  
Opération de renouvellement sur fonciers privés et ville, permettant le renouvellement du gymnase Jean Fournier et la création de logements.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 octobre 2022, vous nous avez fait part de votre intérêt pour notre offre spontanée d'acquisition des parcelles cadastrées section Y n° 135, 136, 149, 152, 164 partielle et 167, correspondant à l'actuel gymnase Jean Fournier, assortie d'une proposition de vente en VEFA pour un nouveau gymnase et deux salles de sport.

Dans la continuité de ce courrier, nous avons eu des échanges réguliers afin d'avancer dans la définition de ce projet et de préparer ainsi la vente,

A l'occasion de notre dernière réunion du 29 août 2023, nous avons eu le plaisir de vous présenter notre avancement :

**Maitrise foncière :**

L'ensemble des parcelles privées comprises dans le périmètre du projet sont maitrisées :

- o Les parcelles cadastrées section Y n° 9 et 108 sont d'ores et déjà été achetées et portées par la SCCV créée pour l'opération,
- o Les parcelles cadastrées section Y n° 8 et 168 sont sous promesse de vente.

- **Sondages techniques pour limiter les conditions suspensives :**

Nous avons réalisé plusieurs campagnes de sondages sur site, nous permettant de nous affranchir de conditions suspensives liées à la géotechnique et à la pollution des sols.

Dans la continuité de la réunion du 29 août, vous nous avez par ailleurs transmis un rapport relatif à l'amiante dans le gymnase. Ce document nous apporte une partie des informations nécessaires à notre étude. Il conviendra cependant de le compléter par des sondages complémentaires pour avoir une vision plus précise sur ce sujet.

- **Autorisations administratives permettant la réalisation du projet :**

À la suite de l'instruction de notre demande d'études au cas par cas, la MRAe a prescrit une étude environnementale sur le site. Nous avons diligemment les études nécessaires afin de la préparer.

Par ailleurs, nous avons missionné le cabinet Ville Ouverte pour la réalisation du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité de votre PLU.

Aussi, nous vous prions de trouver ci après les modalités d'acquisition foncière et de vente que nous vous proposons :

- **Charge foncière :**

**11 200 000€ HT**

(Onze millions deux cent mille euros Hors Taxes)

Le versement de ce montant sera réalisé suivant la proposition suivante :

**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 par vos services le 30/08/2023

- **Proposition de vente :**

Parallèlement, nous vous proposons d'acquérir en l'état futur d'achèvement portant sur :

- Un équipement sportif mis à disposition sous la forme d'une coque brute, clos couvert, fluides en attente (aménagements intérieurs, passerelle, aménagement de la toiture terrasse et du parvis à la charge de la ville)

- o Un volume de parking en sous-sol de 37 places sous le gymnase mis à disposition cage brute (aménagement à la charge de la ville ou de l'exploitant)

Pour un montant de :

**5 382 000 € HT**

**(Cinq millions trois cent quatre-vingt-deux mille euros Hors Taxes)**

Afin d'enclencher des études complémentaires et vous fournir de nouvelles pièces graphiques, nous vous prions par retour de courrier de nous confirmer votre intention de soumettre au Conseil Municipal du 7 décembre prochain l'ensemble des délibérations permettant la réalisation de l'opération.

Restant à votre disposition et écoute,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

**Stéphane PONS**  
Pitch Immo

**Franck LE BOZEC**  
Groupe Le Bozec

**Nelly PINAUD**  
Vallée Sud Développement