

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 27

Représentés : 6

Pour : 33

Contre : 0

Abstentions : 0

OBJET : Cession d'une partie du Sentier des vignes

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

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, DELERIN Jean-Luc, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUICINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, MERLIER Thérèse, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

M. RENAUX Michel	pouvoir à	M. GABRIEL Jacky
Mme BULLET Anne	pouvoir à	Mme MERCADIER Anne-Marie
Mme BEKIARI Despina	pouvoir à	Mme COLLET Cécile
M. CONSTANT Pierre-Henri	pouvoir à	Mme LECUYER Sophie
M. KATHOLA Pierre	pouvoir à	Mme LE FUR Pauline
M. MESSIER Maxime	pouvoir à	Mme BROBECKER Astrid

Absents : M. LAFON Dominique, 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 : Mme MERLIER est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29, L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3211-14,

Vu l'article L161-10 du Code Rural et de la pêche maritime,

Vu la délibération en date du 26 janvier 1962 approuvée par M. Le Préfet de la Seine le 3 octobre 1962, portant déclassement de divers chemins ruraux et notamment du sentier des Vignes, dont une emprise est l'objet de la présente délibération,

Vu les précédentes cessions d'emprises détachées du Sentier des Vignes autorisées notamment par des délibérations des 23 avril 1962, 10 février 1964 et 10 septembre 1964,

Vu l'avis de l'Administration des Domaines du 17 juillet 2025, ci-annexé,

Vu les courriers en réponse des propriétaires riverains ayant manifesté leur volonté d'acquérir ou non une emprise de ladite sente,

Vu la lettre d'acceptation en date du 9 septembre 2025 émanant de Monsieur **BRUNETTO-LAFON**,

Vu le plan de division réalisé par le cabinet de géomètre GEOSAT en date du 12 septembre 2024,

Considérant qu'il est utile, dans l'intérêt d'une bonne gestion du domaine privé communal, de céder les emprises du Sentier des Vignes restant appartenir à la Commune, dans la mesure où ce dernier n'est plus affecté ni à la circulation publique ni à l'usage du public et est devenu inutilisable à la suite des cessions d'emprises d'ores et déjà intervenues.

Considérant que l'aliénation du chemin du Sentier des Vignes répond à un objectif d'intérêt général de bonne gestion des propriétés et deniers publics.

Considérant que le Service des Domaines a estimé la valeur d'une emprise de 42 m² correspondant au lot A du plan de division sus visé établi par le cabinet de géomètre GEOSAT à détacher du chemin rural « sentier des vignes » sis 9 rue Rémy Laurent, à 5 880 euros assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

Considérant qu'afin de lutter contre l'inflation immobilière, le prix de vente correspondra à l'évaluation de 5.880 EUROS minorée de la marge d'appréciation de 15 % dont il est fait état dans l'avis de l'Administration des Domaines.

Considérant l'enquête et l'appel à manifestation à destination de propriétaires riverains mené entre le 25 juillet 2023 et le 23 août 2023 par la Ville.

Considérant qu'il est ressorti de cette enquête que Monsieur **BRUNETTO-LAFON**, propriétaire d'une parcelle contiguë au Sentier des Vignes a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ladite emprise de 42 m² à détacher du chemin rural « Sentier des Vignes ».

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la cession par la Ville au profit de Monsieur **BRUNETTO-LAFON** propriétaire d'une parcelle contiguë au Sentier des Vignes qui en a fait la demande, de l'emprise de 42 m² correspondant au lot A du plan de division sus visé établi par le cabinet de géomètre GEOSAT à détacher du chemin « Sentier des Vignes » sis à FONTENAY AUX ROSES, 9 rue Rémy Laurent pour un montant total de 4 998 euros conformément à l'avis de l'administration des domaines et la marge d'appréciation accordée.

Article 2 : d'autoriser la signature de la promesse de vente et de la vente au prix estimé par les Domaines, à savoir 4 998 euros, étant ici précisé que les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

Article 3 : d'autoriser M. Le Maire à signer tout acte, pièce et document 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 la secrétaire de séance

La secrétaire de séance



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le : 10 OCT. 2025

Publication/Affichage le : 13 OCT. 2025

Pour le Maire par délégation

La Directrice du pôle Administratif et Affaires Générales



POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 17 juillet 2025

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

Courriel : ddfp92.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
publiques de

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

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

Téléphone : 01.40.97 .32.13

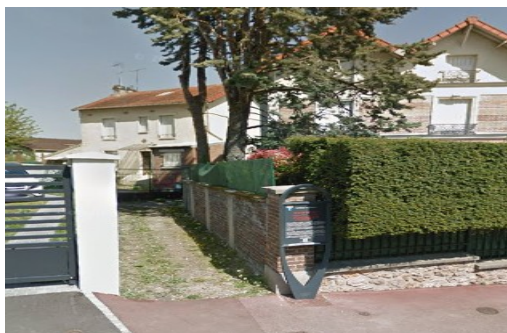
Réf DS : 25359578

Réf OSE : 2025-92032-52915

Commune de Fontenay-aux-Roses

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Emprise de voirie

Adresse du bien :

Sentier des vignes – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

Valeur :

5 880 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : **Willy LAMBERT-DUCOT** **Willy.Lambert-Ducot@fontenay-aux-roses.fr**

Instructeur droit des sols

2 - DATES

de consultation :	16 juillet 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16 juillet 2025

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

Demande d'actualisation d'une emprise de voirie, dans le cadre d'une cession amiable après déclassement du domaine public, au profit des riverains.

A titre informatif, un premier avis a été rendu le 23 août 2023 pour un montant de 7570 € pour la totalité de la voie. L'actualisation porte désormais sur une cession partielle de la voirie.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fontenay-aux-Roses est une commune située en proche banlieue, au sud-ouest de Paris et fait partie de la communauté d'agglomération Sud de Seine avec Bagneux, Clamart et Malakoff. Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvres, dite « Coulée verte », la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

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

Au sein du quartier Scarron- Sorierre, à moins de 500 m du RER B « Fontenay-aux-Roses », et bénéficiant de plusieurs commerces de proximité.

4.3. Références cadastrales

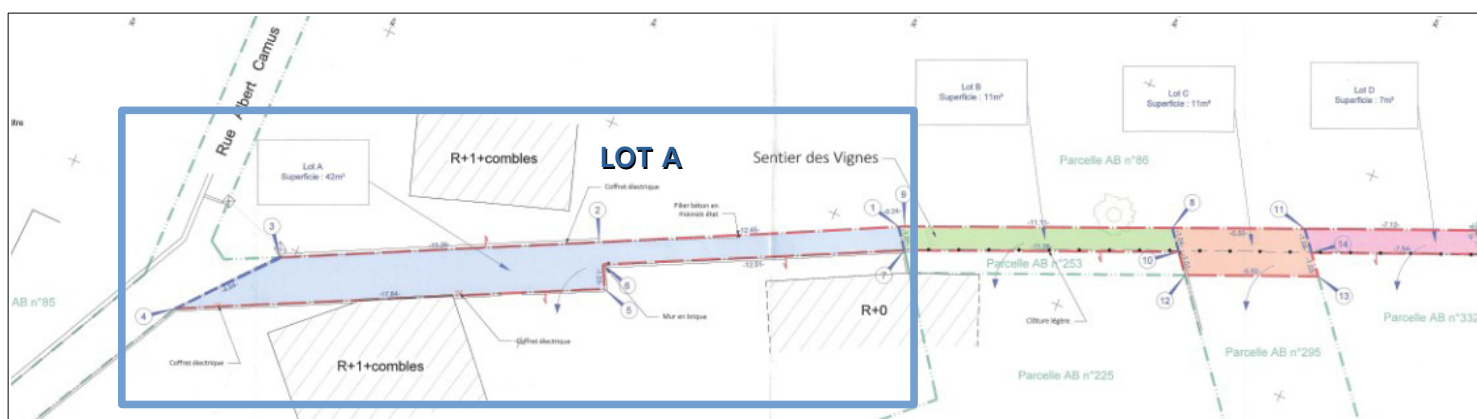
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fontenay-aux-Roses	Néant	Sentier des vignes	75,69m ²	Voirie
TOTAL			75,69 m ²	

4.4. Descriptif

La saisine porte sur une partie d'emprise de voirie piétonne (lot A), aménagée en sentier en terre battue et classée à ce jour dans le domaine public communal.

Reportage graphique (en bleu):



4.5. Surfaces du bâti

42 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

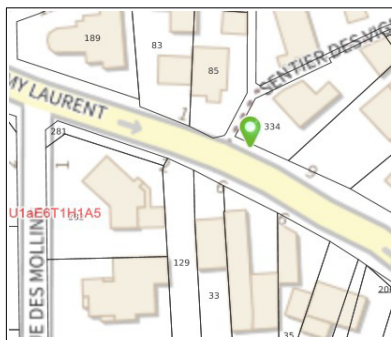
Commune de Fontenay-aux-Roses

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 11 décembre 2024.

- Zone : U1a- zone pavillonnaire

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

Sans objet pour cette évaluation

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de terrains nus et libres sur un périmètre de 1km autour du bien. Il ressort de ces critères une sélection de quatre termes pertinents.

Terrains à bâtir									
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/ unité	PLU	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	4 juin 2021	14B avenue Jean Moulin Fontenay aux roses	T283	483	U1 (ancienne UE)	505 000,00 €	1 046€	Cession entre particulier d'une parcelle de terrain constructible. Quartier Ormeaux-Renard	9224P02 2022P24292
2	5 mars 2024	6 rue Goerges Bailly Fontenay aux roses	Q367-369	2377 m²	U1 (ancienne UE)	2 805 675,00 €	1 180 €	Terrain à bâtir actuellement à usage de parking, cédés dans le cadre d'une opération immobilière sociale. Secteur pavillonnaire	9224P02 2024P03394.
3	17 mars 2023	118-122 rue Boucicaut Fontenay-aux-Roses	N215-217-211	218 m²	U2 (ancienne UE)	382 200,00 €	1 753 €	Plusieurs petites emprises de terrains cédés nues et libres. Centre-ville	9224P02 2023P04909
4	5 déc. 2022	place du Général de Gaulle,	M402-403-406	1175	U2 (ancienne UE)	2 000 000,00 €	1 702€	Cession d'un terrain à bâtir. Secteur Centre- ville. Acquisition pour une réserve foncière pour futur projet d 'opération immobilière.	2022P23676
						MOYENNE	1 420 €		
						MÉDIANE	1 441 €		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

L'étude fait ressortir une fourchette de valeur allant de 1 046 €/m² à 1 753 €/m² pour une valeur moyenne de 1 420 €/m² et médiane arrondie à 1 440 €/m². L'ensemble des termes se situe en zone urbaine U1, à l'instar des emprises objets de l'estimation. En revanche, à l'exception du terme n°1, les mutations entrent toutes sur un contexte de promotion immobilière, tendant à majorer le ratio linéaire du terrain à bâtir.

Ainsi, en retenant la valeur moyenne observée dans l'étude arrondie à 1 400 €/m², il convient de surplus de prendre en considération les caractéristiques de l'emprise à détacher, à usage de voirie, lui conférant un caractère inconstructible. Sur ce point, il est usuellement retenu pour les voiries de pratiquer un abattement variant entre 85 % et 95 % sur le ratio des terrains à bâtir. Au cas d'espèce, il sera proposé un abattement de 90 %, ramenant le ratio unitaire corrigé à 140 €/m².

Détail du calcul :

$$140 \text{ €/m}^2 \times 42 \text{ m}^2 = 5\,880 \text{ €}$$

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 **5 880 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière arrondie à 5 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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 documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

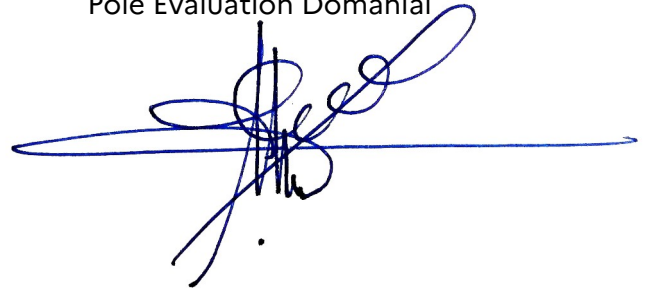
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice des Finances Publiques et par
délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

Sentier des Vignes

Cadastre : Section AB



LAURENT VASTEL

PLAN DE DIVISION

Ind.	Date	Modifications
V0	12/09/2024	Projet de division

Planimétrie : Rattachée au système RGF93 zone 8 (CC49) conique conforme

Altimétrie : -



GEOSAT
Mathias SAURA Bertrand CHATIN
Lionel RAFFIN Jonathan CHARON
Arnaud MATISSON Melissa CORNU

41-45 Boulevard Romain Rolland
75014 PARIS
Tél. : 01 42 53 96 81

Dossier : 243361

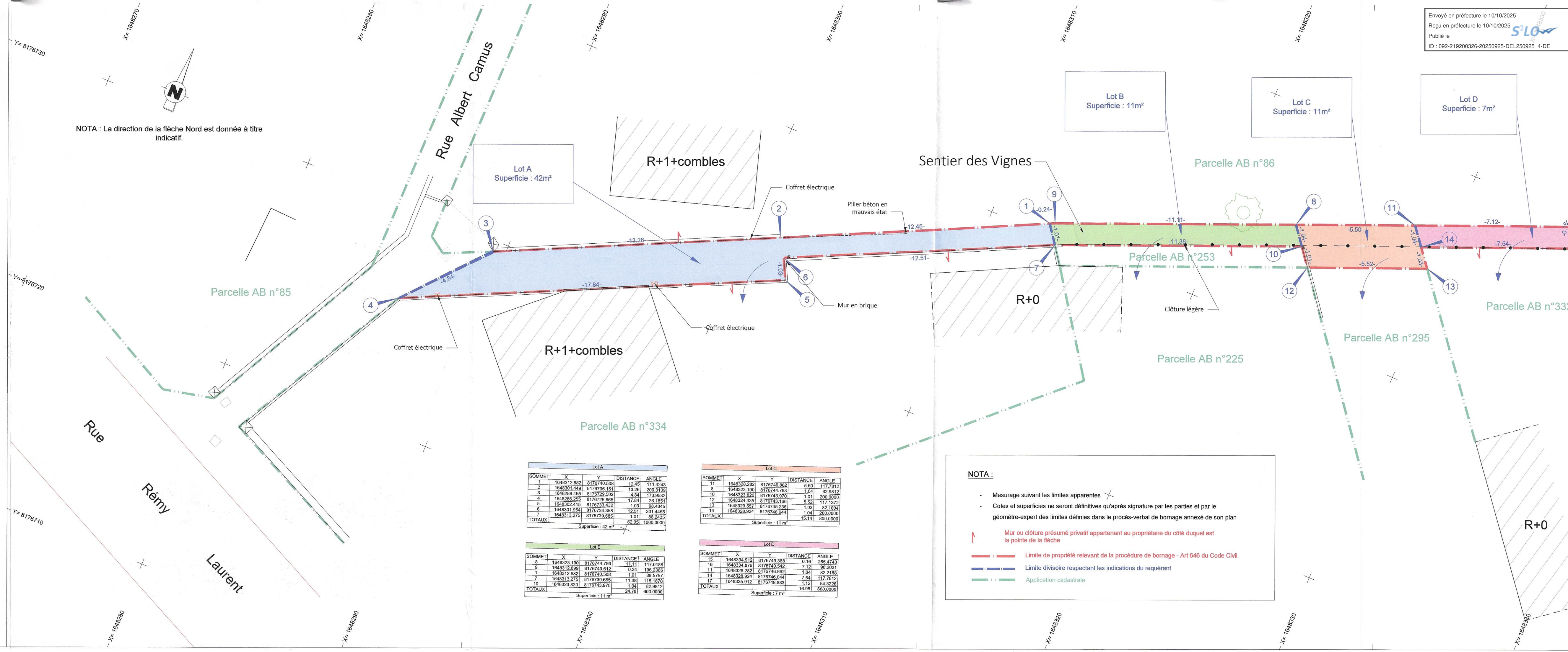
Fichier : 243361-Plan de division.dwg

Date : septembre 2024

Echelle : 1/100

Auteur : L.P.

NOTA : La direction de la flèche Nord est donnée à titre indicatif.



Lot A				
SOMMET	X	Y	DISTANCE	ANGLE
1	1648312.682	8176740.508	12.45	111.4243
2	1648301.449	8176735.151	13.26	200.3139
3	1648289.455	8176729.502	4.84	173.9532
4	1648286.255	8176725.865	17.84	26.1851
5	1648302.415	8176733.432	1.03	88.4345
6	1648301.954	8176734.358	12.51	301.4455
7	1648313.275	8176739.685	1.01	88.2435
TOTAUX			62.95	1000.0000
Superficie : 42 m²				

Lot B				
SOMMET	X	Y	DISTANCE	ANGLE
8	1648323.190	8176744.793	11.11	117.0188
9	1648312.899	8176740.612	0.24	196.2366
1	1648312.682	8176740.508	1.01	88.5757
7	1648313.275	8176739.685	11.38	115.1878
10	1648323.820	8176743.970	1.04	82.9812
TOTAUX			24.78	600.0000
Superficie : 11 m²				

Lot C				
SOMMET	X	Y	DISTANCE	ANGLE
11	1648328.282	8176746.862	5.50	117.7812
8	1648323.190	8176744.793	1.04	82.9812
10	1648323.820	8176743.970	1.01	200.0000
12	1648324.435	8176743.166	5.52	117.1372
13	1648329.557	8176745.236	1.03	82.1094
14	1648328.924	8176746.044	1.04	200.0000
TOTAUX			15.14	800.0000
Superficie : 11 m²				

Lot D				
SOMMET	X	Y	DISTANCE	ANGLE
15	1648334.912	8176749.388	0.16	255.4743
16	1648334.876	8176749.542	7.12	90.2031
11	1648328.282	8176746.862	1.04	82.2188
14	1648328.924	8176746.044	7.54	117.7812
17	1648335.912	8176748.883	1.12	54.3226
TOTAUX			16.98	600.0000
Superficie : 7 m²				

NOTA :

- Mesurage suivant les limites apparentes
- Cotes et superficies ne seront définitives qu'après signature par les parties et par le géomètre-expert des limites définies dans le procès-verbal de bornage annexé de son plan

Mur ou clôture présumé privatif appartenant au propriétaire du côté duquel est la pointe de la flèche

- Limite de propriété relevant de la procédure de bornage - Art 646 du Code Civil
- Limite divisoire respectant les indications du requérant
- Application cadastrale

[REDACTED]
92260 Fontenay-aux-Roses

[REDACTED]
Chateau Sainte-Barbe
8 place du Château Sainte-Barbe
92260 Fontenay-aux-Roses

Date : 09 Septembre 2025

Objet : Rachat parcelle lot A sentier des Vignes

Bonjour,

Comme discuté lors de notre dernier échange, nous confirmons notre volonté d'acquérir le lot A du sentier des Vignes d'une surface de 42 m² pour un montant de 4 998€.

Nous regrettons que les discussions aient été si longues à aboutir car nous subissons une inflation importante du prix par rapport à l'estimation précédente. Nous sommes cependant intéressés par ce terrain additionnel qui permettra d'agrandir notre parcelle et améliorer la qualité de notre bien. Nous pourrions aussi démarrer les travaux que nous avions imaginé il y a 2 ans déjà et que nous avons mis à l'arrêt.

Nous vous remercions pour votre aide sur ce sujet ces dernières années.

Cordialement,

[Signature]
[REDACTED]

[Signature]
[REDACTED]