

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 20 MARS 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 27

Représentés : 8

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

OBJET : Acquisition de parcelles appartenant au bailleur social Immobilière 3F et au syndicat des copropriétaires du 42 rue Boucicaut par la Ville de Fontenay-aux-Roses dans le cadre d'une régularisation foncière

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

Etaient présents : M. VASTEL, Mme REIGADA, Mme GALANTE-GUILLEMINOT, M. RENAUX, Mme BULLET, M. DELERIN, Mme BEKIARI, M. CHAMBON, Mme ANTONUCCI, M. CONSTANT, M. LE ROUZES, M. ROUSSEL, Mme. MERCADIER, Mme RADAOARISOA, Mme PORTALIER-JEUSSE, M. GABRIEL, M. BERTHIER, Mme COLLET, Mme KARAJANI, Mme MERLIER, Mme GAGNARD, M. SOMMIER, M. KATHOLA, M. MERGY, Mme BROBECKER, M MESSIER, Mme LE FUR, 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. LAFON	pouvoir à	M. ROUSSEL
M. BOUCLIER	pouvoir à	Mme GALANTE-GUILLEMINOT
Mme SAUCY	pouvoir à	M. LE ROUZES
Mme LECUYER	pouvoir à	Mme PORTALIER-JEUSSE
M. HOUCINI	pouvoir à	M. GABRIEL
Mme GOUJA	pouvoir à	Mme LE FUR
Mme POGGI	pouvoir à	M. MERGY
Mme KEFIFA	pouvoir à	Mme REIGADA

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme REIGADA est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L111-4, L2111-1 et L3112-4,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L318-3,

Vu la délibération n°CT2019/034 du Conseil du Territoire du 17 avril 2020 portant transfert de la compétences voirie,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n°CT 2020/121 du 15 octobre 2020 portant sur les compétences voirie et éclairage public, signalisation lumineuse tricolore, pose et dépose des motifs d'illuminations de fin d'année de l'Etablissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2020 portant sur l'extension du transfert de compétences voirie à l'Etablissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris,

Vu l'avis des domaines en date du 18 février 2025 fixant le prix à 64 000 euros assorti d'une marge de 10 %,

Vu le courrier en date du 4 décembre 2024 adressé par Immobilière 3F,

Vu le projet de division annexé,

Considérant que l'acquisition des parcelles de la société Immobilière 3F et du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 42 RUE BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES permettra à la Commune de Fontenay-aux-Roses d'améliorer les conditions d'exercice des missions de service public,

Considérant que l'acquisition est composée de la parcelle cadastrée section M numéro 131 (appartenant à la société IMMOBILIERE 3F) et partie de la parcelle M 380 (appartenant au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 42 RUE BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES,

Considérant que la Ville acquerra les parcelles M n°131 appartenant à société IMMOBILIERE 3 F et partie de la parcelle cadastrée section M n° 380 appartenant à la société Immobilière 3F d'une superficie cumulée de 460 m²,

Considérant que ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace commun pour les piétons, formant des trottoirs et des ruelles,

Considérant que l'EPT Vallée-Sud Grand Paris inclura ces voies à la délibération du Conseil de Territoire n°CT 2020/121 du 15 octobre 2020 portant sur les compétences voirie,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser l'acquisition des parcelles décrites ci-après :

Foncier qui est acquis par la ville			
M n°	131	2	m ² environ appartenant à la société Immobilière 3 F
M n°	380	390	m ² environ appartenant au SDC DU 42 RUE BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES
M	330	68	m ² environ appartenant au SDC DU 42 RUE BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES

Article 2 : d'approuver l'acquisition à l'euro symbolique réciproque,

Article 3 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte afférent au transfert foncier et notamment les actes notariés,

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,
- Monsieur le Président de 3F Action Logement,
- Monsieur le président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture le : 31 MARS 2025
Publication/Affichage le : 01 AVR. 2025
Pour le Maire par délégation
La Directrice du Pôle Administratif et Affaires Générales

Florence Chottin



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 092-219200326-20250320-DEL250320_12-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

Le 18 février 2025

La Directrice Départementale des Finances
publiques de

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

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

Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : 22161439

Réf OSE :2025-92032-06379

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 :

Emprise de voirie

Adresse du bien :

42 rue Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)

Valeur vénale :

64 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Pierre Gbeigbeu

pierre.gbeigbeu@fontenay-aux-roses.fr

Instructeur droit des sols

2 - DATES

de consultation :	28 janvier 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 :	28 janvier 2025

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"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La saisine sollicite la valorisation de plusieurs emprises de voiries au vu de leur rétrocession dans le domaine communal. À titre informatif, les parties se sont entendues sur une acquisition à l'euro symbolique.

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

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

Situé sur l'artère commerçante du cœur de ville, bonne desserte routière et en transports en commun via bus. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

4.3. Références cadastrales

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

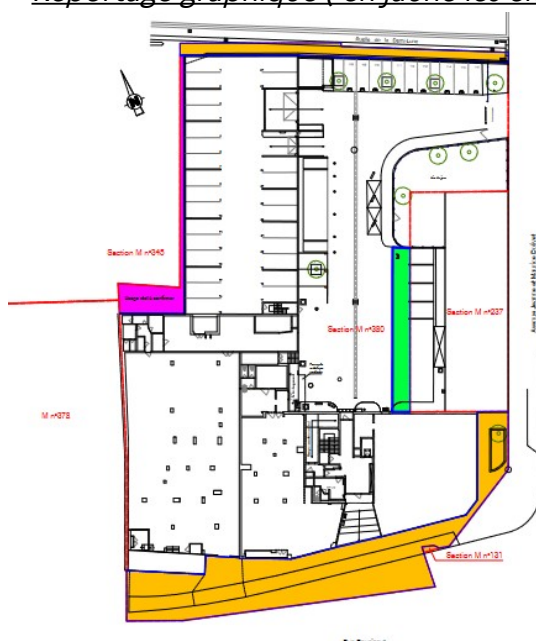
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fontenay-aux-Roses	M380	42 rue Boucicaut	3 450 m ²	Terrain bâti
	M131	Rue Boucicaut	2 m ²	Voirie
TOTAL			3 452 m ²	

4.4. Descriptif






La saisine porte sur la valorisation de trois emprises à usage de voiries :

- la parcelle M 131 de 2 m², intégrée dans la voie de circulation piétonne rue Boucicaut ; et
- deux emprises à détacher de la parcelle M 380, intégrées respectivement dans la voie de la rue Boucicaut (390 m²) et de la ruelle de la Demi-lune (66 m²).

Reportage graphique (en jaune les emprises):



PROJET DE DIVISION

-  Application graphique des limites cadastrales
-  Limites divisaires projetées
-  Projet de cession de cette zone au propriétaire de la parcelle voisine M n°237 (S = 64 m² environ*)
-  Projet de cession de cette zone à la Commune
S = 66 m² environ* pour la ruelle de la Demi-Lune et
S = 390 m² environ* pour le trottoir de la Rue Boucicaut
S = 2 m² environ* pour la cession de la parcelle M n°131
-  Projet de cession de cette zone au propriétaire de la parcelle voisine M n°345 et/ou M n°378 (à confirmer pour la partie Sud / S = 52 m² environ*)

* Les superficies indiquées correspondent aux futures contenances des parcelles filles. Elles diffèrent des surfaces mesurées du fait de la compensation réalisée lors du découpage parcellaire

Ces emprises présentent la nature de voie de circulation et d'espace public formant des trottoirs et des ruelles, permettant la desserte des ensembles immobiliers et sont ouvertes à l'usage du public.

4.5. Surfaces du bâti

Surface linéaire totale des emprises à acquérir: 458 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

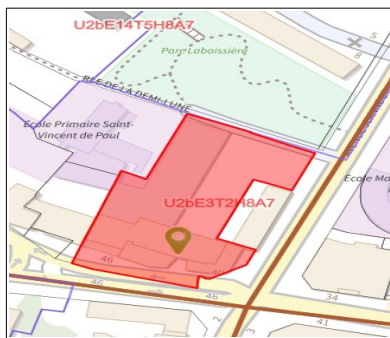
Immobilier 3F

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Vallée Sud- Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024.

- Zone : U2bE, correspondant à une zone de centralité.

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

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								
Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/ unité	PLU	Prix HT	Prix/m ²	Observation	Référence de mutation
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. Secteur pavillonnaire	9224P02 2022P24292
5 mars 2024	6 rue Goerges Bailly Fontenay aux roses	Q367-369	2377 m ²	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.
17 mars 2023	118-122 rue Boucicaut Fontenay-aux-Roses	N215-217-211	218 m ²	U2 (ancienne UE)	382 200,00 €	1 753 €	Plusieurs petites emprises de terrains cédés nues et libres. Centre-ville	9224P02 2023P04909
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 U, 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 %.

Détail du calcul :

$(1\ 400\ \text{€/m}^2 \times 458\ \text{m}^2) - 90\ \% = 64\ 120\ \text{€}$, arrondi à 64 000 €

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 **64 000 €**.

Toutefois, concernant la consistance du domaine public, dans les règles générales, il est précisé que les conditions financières de la procédure d'incorporation prévoient principalement la gratuité et que l'indemnisation à la valeur vénale constitue l'exception.

Ainsi, en l'espèce il vous appartient de vérifier si :

→ ce bien, à usage de voirie et de trottoir, affecté à la circulation du public, peut être considéré comme relevant de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, prévoyant que toute propriété de voies ouvertes à la circulation du public dans des ensembles d'habitation peut être transférée sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées ;

→ ce bien peut être considéré comme relevant du domaine public, qui aux termes de l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) demeure inaliénable et ne peut faire l'objet d'une cession onéreuse, sous réserve de la dérogation prévue à l'article L.3112-1 du CG3P. À titre informatif, le domaine public d'une personne publique est défini par l'article L.2111-1 du CG3P : le bien appartient à une personne publique, il est affecté à l'usage direct du public ou à un service public ;

→ la cession entre dans le cadre de transferts de gestion du domaine public, pour lequel il est précisé que celui-ci ne donne pas lieu au versement d'un prix de transfert entre les personnes publiques.

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 arrondie à 70 400 €.

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 émise 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.

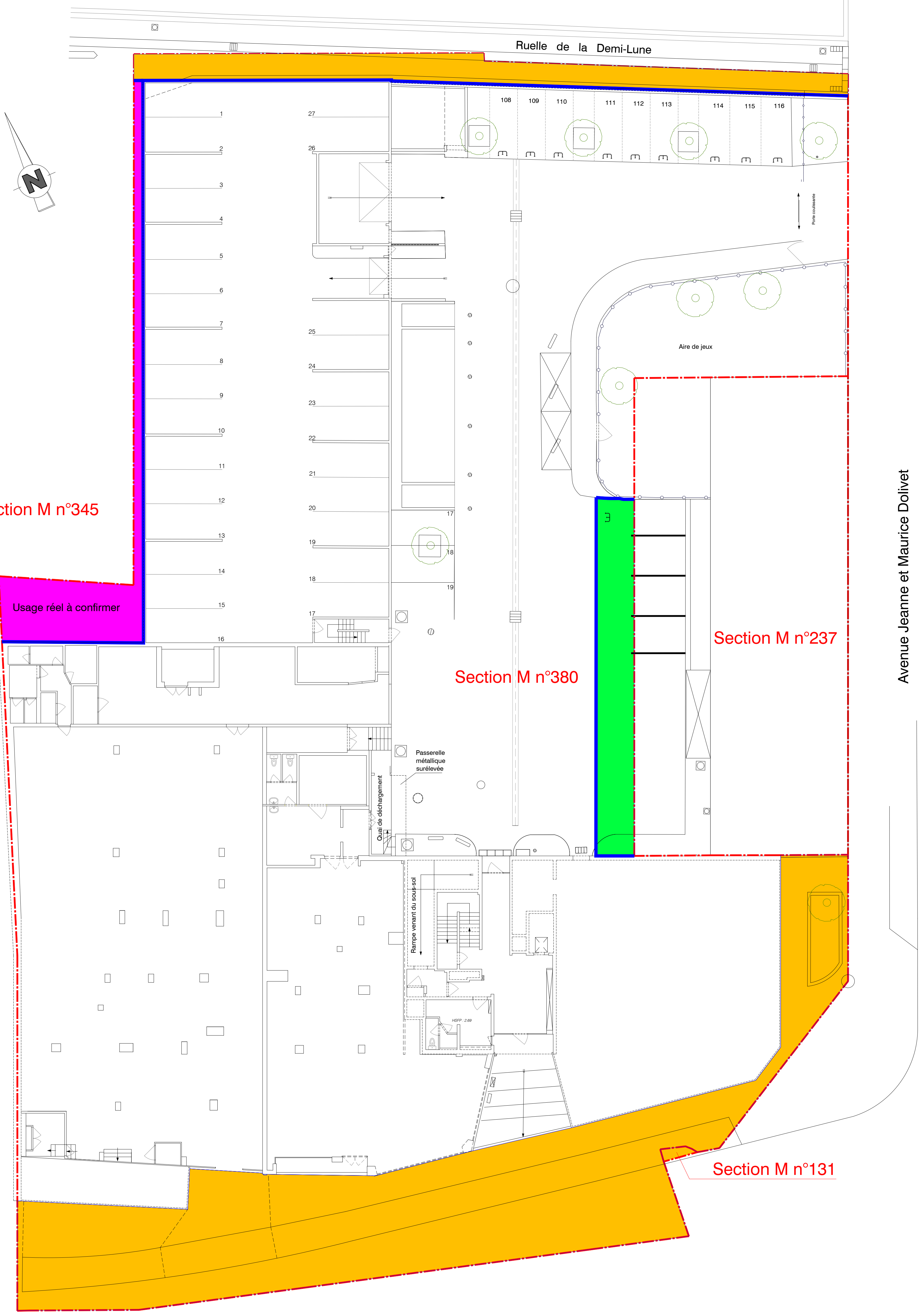
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice des Finances Publiques et par
délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial





Ruelle de la Demi-Lune

Avenue Jeanne et Maurice Dolivet

M n°378

Rue Boucicaut

FONTENAY-AUX-ROSES
 (92260 - Hauts-de-Seine)
 42, 42bis et 42ter, rue Boucicaut
 Avenue Jeanne et Maurice Dolivet
 Ruelle de la Demi-Lune
 Cadastre : Section M n°s 131 et 380

PROJET DE DIVISION

- Application graphique des limites cadastrales
- Limites divisives projetées
- Projet de cession de cette zone au propriétaire de la parcelle voisine M n°237 (S = 64 m² environ*)
- Projet de cession de cette zone à la Commune
 S = 68 m² environ* pour la ruelle de la Demi-Lune et
 S = 300 m² environ* pour le trottoir de la Rue Boucicaut
 S = 2 m² environ* pour la cession de la parcelle M n°131
- Projet de cession de cette zone au propriétaire de la parcelle voisine M n°345 et/ou M n°378 (à confirmer pour la partie Sud / S = 52 m² environ*)

* Les superficies indiquées correspondent aux futures confiances des parcelles filées. Elles diffèrent des surfaces mesurées du fait de la compensation réalisée lors du découpage parcellaire.

Propriétaires voisins (Source SPDC) :
 M n° 345 : OGEF SAINT VINCENT DE PAUL (Emphytéote)
 CIE DES FILLES DE LA CHARITÉ DE SAINT VINCENT DE PAUL (Propriétaire)
 M n° 378 : COPROPRIÉTÉ DU RUE BOUCICAUT

- Nota :
- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi; cette précision respecte les tolérances définies dans le devis.
 - Les épaisseurs de murs et les sections des poteaux en moyennés sont figuratives et n'ont pas été mesurées.
 - La représentation des emplacements de stationnement n'a pas vocation à être exploitée en vue d'une certification selon la norme NFP 91120.
 - La numérotation des lots est issue de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété acté le 18 Avril 1978

Mission : M20/000626 - Lieu : LU/0017123 - Indice : B
 Date : Novembre 2024 - Resp. : PP/BC/FP