



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 14

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Objet mis en délibération : Vente du patrimoine privé de la Ville - Approbation de la mise en vente par adjudication d'un logement de type 2 situé 41, rue de la Belle Feuille

CONSEIL MUNICIPAL DU 7 DÉCEMBRE 2023

Le jeudi 7 décembre 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 1 décembre 2023.

ETAIENT PRESENTS : 49

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Monsieur Emmanuel BAVIERE, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Cathy VEILLET, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Monsieur Hilaire MULTON, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Monsieur Remi LESCOEUR, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 6

Madame Jeanne DEFRANOUX qui a donné pouvoir à Mme Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Isaure DE BEAUVAl qui a donné pouvoir à M. Philippe TELLINI, Madame Emmanuelle BONNEHON qui a donné pouvoir à Mme Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Madame Marie-Laure FOUASSIER qui a donné pouvoir à Mme Marie THOMAS, Madame Charlotte LUKSENBERG qui a donné pouvoir à Mme Joumana SELFANI, Madame Agathe RINAUDO qui a donné pouvoir à M. Yann-Maël LARHER.

Madame Constance PELAPRAT a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

La Ville est propriétaire depuis le 1^{er} avril 1993, d'un logement de type 2 de 35,21 m², au 1^{er} étage d'une maison de ville comprenant 3 logements, située au 41, rue de la Belle Feuille, cadastrée AQ n° 267.

Ce logement constituant les lots 2 et 5 de la copropriété, était occupé dans le cadre des relogements de l'opération Centre-Ville assurés par la SA2B. Il est désormais vacant et ne présente pas d'intérêt pour le bon fonctionnement et la gestion des services généraux de la Ville, il est donc proposé de le céder.

Pour la vente de ce type de bien, la Ville souhaite procéder par voie d'adjudication confiée à la Chambre des Notaires de Paris, afin d'apporter toutes les garanties pour que la procédure respecte les principes de transparence et de publicité nécessaires.

Le montant de la mise à prix est alors définie par la Chambre, qui, afin de lancer les enchères, applique une décote de l'ordre de 30% par rapport à l'évaluation du bien, en fonction de la situation du marché. Les services des évaluations domaniales, dans un avis du 13 juillet 2023, a fixé la valeur vénale du logement à un montant de 271.000 €.

Il est précisé que dans le cadre de cette procédure d'adjudication, tous les frais sont à la charge de l'acquéreur notamment ceux concernant la rédaction du cahier des charges confiée au notaire de la Ville ainsi que les frais de publication et de visite.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver cette cession par voie d'adjudication et d'autoriser le Maire à signer tous les actes afférents. »

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-21, L.2241-1, R.2241-1,

Vu l'avis des domaines du 13 juillet 2023,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 5 décembre 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1 : La cession par adjudication devant la Chambre des Notaires de Paris qui proposera le montant de la mise à prix, des locaux constituant les lots 2 et 5 de l'immeuble situé 41, rue de la Belle Feuille sur la parcelle cadastrée section AQ n° 267, est approuvée.

Article 2 : Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

Article 3 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents.

Article 4 : Les recettes correspondantes seront inscrites au budget des exercices considérés.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 13 décembre 2023
N° 092-219200128-20231207-137076-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,



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

Le 13/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvain MUSEUR

Téléphone : 01 40 97 32 06

Courriel : sylvain.museur@dgifp.finances.gouv.fr

Commune de Boulogne-Billancourt

Réf. DS : 13005203

Réf. OSE : 2023-92012-48278

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien : Appartement de type T2 (lot n°5) avec cave (lot n°2)

Adresse du bien : 41 Rue de la Belle Feuille, 92100 Boulogne-Billancourt

Valeur : 271 000 € HT HC, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. DEVEAU Ludovic (ludovic.deveau@mairie-boulogne-billancourt.fr),
Chef du service Gestion Immobilière – Direction du Patrimoine.

2 - DATES

de consultation :	19/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	12/07/2023
du dossier complet :	12/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 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 Ville envisage de céder un logement acquis dans les années 90 et situé dans une petite copropriété.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boulogne-Billancourt est une commune des Hauts-de-Seine et de la métropole du Grand Paris en région Île-de-France. Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16^e arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

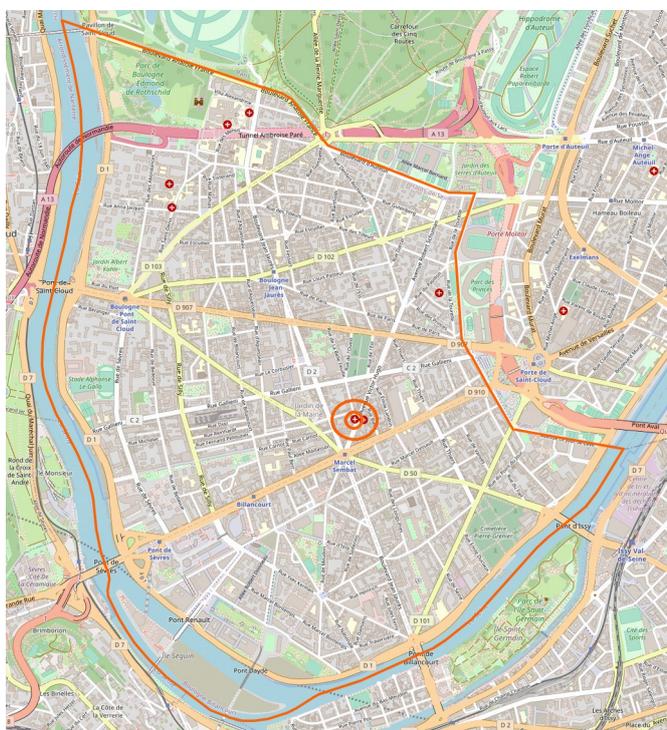
Pôle économique majeur d'Île-de-France et « ville la plus diplômée de France », elle est la commune francilienne la plus peuplée après Paris avec plus de 120 000 habitants. En termes d'aménagement, la ville se caractérise par un tissu urbain très dense, mais dispose également de 33,44 ha d'espaces verts. Elle est également labellisée *Villes et Pays d'art et d'histoire* pour la valorisation de son patrimoine.

Concernant les transports en commun, la ville est desservie par deux lignes de métro (ligne 9 : trois stations, ligne 10 : 2 stations) et dispose d'une large couverture assurée par les réseaux de bus d'Île-de-France. En voiture, accès au boulevard périphérique à l'est, à l'autoroute A 13 au nord et à la nationale N 118 au sud.

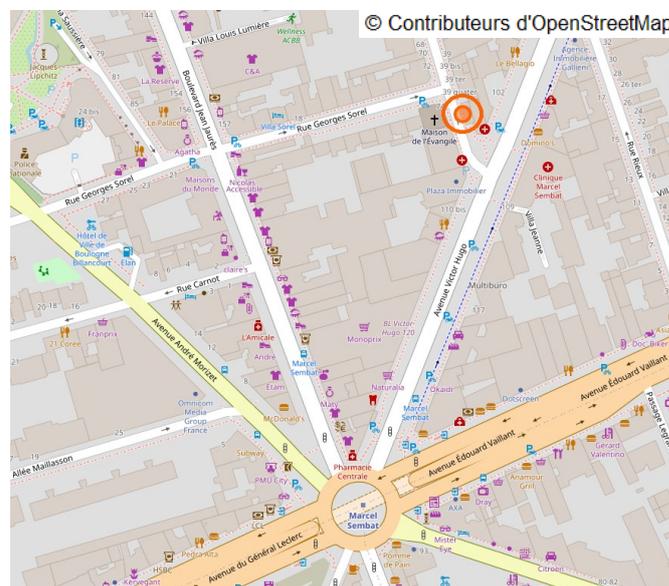
Boulogne-Billancourt est membre de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), regroupant 8 communes, soit plus de 300 000 habitants.

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

Bien situé dans le centre-ville de Boulogne-Billancourt, à proximité immédiate de la place Marcel Sembat et de ses nombreux commerces et à 400 m de la Mairie. Concernant les transports en commun, la station de métro Marcel Sembat (ligne 9) accessible à 2 min à pied ainsi que de nombreuses lignes de bus présentes. Nombreux établissements scolaires et services de santé alentours.



Localisation du bien à l'échelle de la ville (en orange)

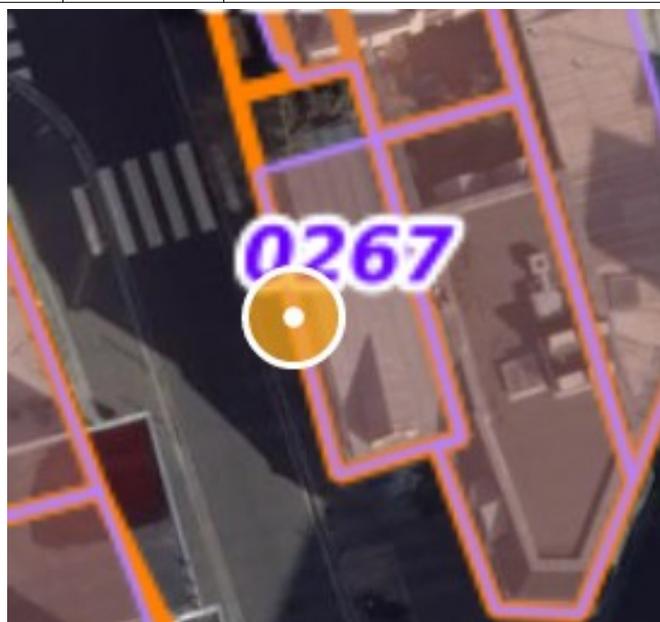
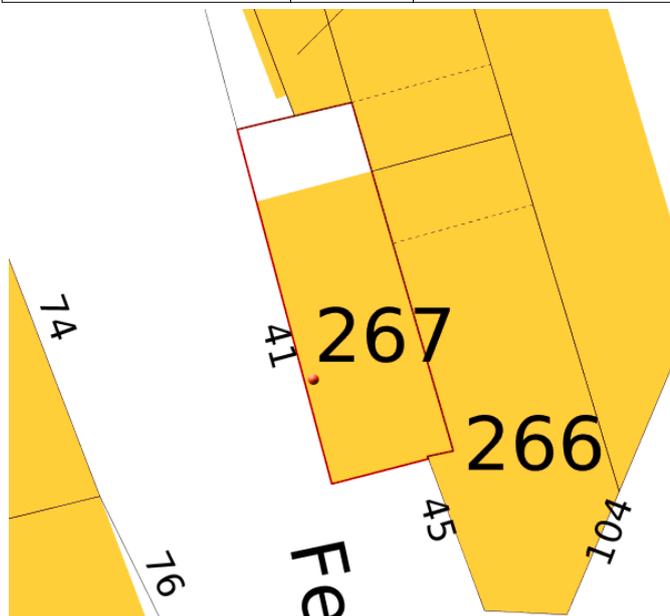


Localisation du bien à l'échelle du quartier (en orange)

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Boulogne-Billancourt	AQ 267	41 rue de la Belle Feuille	63 m ²	Immeuble à usage de logements



4.4. Descriptif

Extérieur

Bâti de 1940 en R+2. Façade en état usagé. Portail métallique avec petite courette pavée. Entrée palière au bâtiment avec escalier marquise (non accessible PMR). Badge VIGIK.

Parties communes anciennes et vétustes, peinture usagée. Présence de fissures. Absence d'ascenseur.

Intérieur

Appartement 2 pièces non traversant situé au 1^{er} étage. Une entrée-salon avec coin kitchenette (évier inox, plaques cuisson électriques, placard), un petit placard. Une salle d'eau sans bac de douche, avec un évier, WC et ballon d'eau chaude. Une chambre.

Interphone. Sol non plan et très dégradé. Papier peint en état dégradé. Peinture plafond dégradée. Deux fenêtres bois double vantaux (salon, chambre) simple vitrage sur rue. Volets bois en état usagé. Odeur désagréable lors de la visite. Nombreuses salissures.

État général : Très dégradé.

Au sous-sol, compteur électrique et cave avec porte fermée par serrure, sans lumière, sol en terre battue.

*DPE antérieur au 01/07/2021 (17/02/2015) : Lettre E dont émissions gaz à effet de serre : Lettre B
Conduit d'amiante constaté dans le diagnostic technique.*

Reportage photographique



Entrée avec placards



Chambre



Kitchenette



Salle d'eau



Cave

4.5. Surfaces du bâti

Surface privative : 35,22 m² Loi Carrez d'après le diagnostic technique fourni par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

Commune de Boulogne-Billancourt (Syndic gestionnaire : cabinet Goutille).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

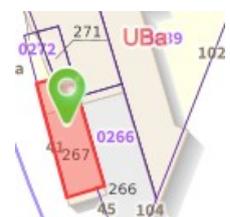
6.1. Règles actuelles

PLU vu pour être annexé à la délibération du conseil de territoire en date du 25 juin 2019.

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) du 19 décembre 2018. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT GPSO du 31 août 2022.

Situation au plan d'aménagement :

Zone UBa, périphérie du centre-ville.



6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La **valeur vénale** correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La **méthode dite par comparaison** 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

#	Date mutation	Adresse	Surface Loi Carrez (m ²)	Prix	Ratio (€/m ²)	Observations
1	10/02/2023	41 Rue de la Belle Feuille	35,96	150 000 €	4 171	Même immeuble Appartement deux pièces, cuisine Cave en sous-sol Sinistré par dégâts des eaux (mérule)
2	16/09/2022	34 rue Rieux	44,7	350 000 €	7 830	Bâti de 1880 2 ^e étage « en mauvais état » Avec entrée, séjour, une chambre, cuisine, Salle de bains, wc, débarras, penderie Cave en sous-sol
3	28/02/2023	19 rue Rieux	44,02	391 500 €	8 894	Bâti de 1920 3 ^e me étage entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, WC Cave en sous-sol
4	21/04/2023	17 rue Rieux	34,95	350 000 €	10 014	Bâti de 1924 4 ^e me étage Deux pièces, cuisine, penderie, WC Cave en sous-sol
5	08/09/2022	18 Rue Georges Sorel	25,98	260 000 €	10 008	Bâti de 1930 4 ^e me étage deux pièces, cuisine, entrée, cabinet de toilette, WC. Cave en sous-sol
					Moyenne	9 639
					Médiane	10 008

L'étude recense une sélection de ventes récentes (entre 2022 et aujourd'hui) d'appartements de type T2 de bâtis anciens avec des surfaces similaires (entre 30 m² et 45 m²), disposant d'une cave, situés dans un rayon de 100 m du bien à évaluer et libres d'occupation.

À noter la présence de deux termes (n°1, n°2) qui n'ont pas été comptabilisés dans la moyenne et la médiane du fait de leur état. En effet, le premier terme, bien que situé dans le même immeuble, fait mention de la présence de mérule (champignon xylophage particulièrement dangereux pour le bâti) expliquant son ratio très bas, et le second terme précise un « mauvais état ».

Hormis ces deux termes, les ratios sont relativement homogènes, ils oscillent entre 8 900 €/m² et 10 000 m², avec une moyenne de 9 639 €/m² et une médiane de 10 008 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Estimation du site privé MeilleursAgents.com :

41 rue de La Belle Feuille, 92100 Boulogne-Billancourt

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2023. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

8 884 €

de 7 515 € à 10 589 €

Indice de confiance ●●●●●

Avec un indice de confiance de 4/5, le résultat est légèrement inférieur à l'étude précédente.

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

Le bien disposant de parties communes et d'une façade vétustes, il est retenu le ratio du terme n°3, soit 8 900 €/m².

Néanmoins, au vu de l'intérieur dégradé du bien, il est défalqué un forfait rénovation lourde (sol, murs, plomberie, huisseries...) de 1 200 €/m² (d'après le site *prix-travaux-m2.com*), soit un ratio de 8 900 €/m² – 1 200 €/m² = 7 700 €/m², ratio cohérent avec le ratio du terme n°2 (7 800 €/m²) qui précise un « mauvais état ».

Il est ainsi obtenu une valeur vénale de : 7 700 €/m² x 35,22 m² = 271 194 € arrondi à 271 000 €.

Il est précisé que cette valorisation ne tient pas compte de la présence éventuelle de mэрule dans l'appartement pouvant fortement affecter la valeur vénale (cf. terme n°1).

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 **271 000 €**.

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 244 000 €.

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.

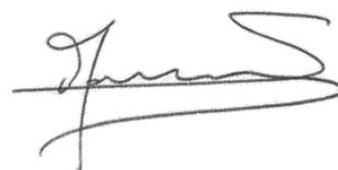
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



MUSEUR Sylvain,
Inspecteur des Finances Publiques