

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de Seine

Le 03/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts de Seine

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Christine Boisard

Courriel : christine.boisard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 01 ou 06 68 71 50 58

Réf DS:14452592

Réf OSE : CLA 2023-92023-77727

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts de Seine

à

Monsieur Yann Chevalier
Directeur

O.P.H. Vallée Sud Habitat

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://collectivites-locales.gouv.fr)



- Nature du bien :* Local aménagé à usage de crèche en Etat Futur d'Achèvement (EFA)
- Adresse du bien :* 14 rue Perthuis, 69, 73 et 79 rue du Moulin de Pierre à Clamart (92140)
- Valeur de cession et valeur d'acquisition :* 5 510 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Laury Larivière, responsable de programme

O.P.H. Vallée Sud Habitat, 5 rue P.V Couturier à Clamart (92140)

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 extérieure de l'immeuble :	16 octobre 2023
du dossier complet :	16 octobre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable

3.2. Nature de la saisine

La saisine est réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à la ville de Clamart d'un local aménagé à usage de crèche en EFA. Le prix envisagé s'élève à 7 241,67 €/m² SU HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

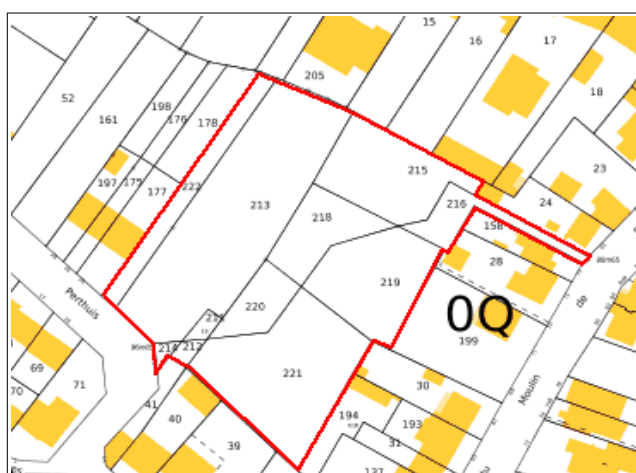
4.1. Situation générale

Clamart est une commune urbaine, située au Sud des Hauts de Seine, à 3 km de Paris. La ville, occupant 858 hectares dont 230 hectares de forêt, compte 53 500 habitants environ. Elle s'étend sur 6 km du nord au sud et borde dix communes : Issy-les-Moulineaux, Vanves, Malakoff, Meudon, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry, Bièvres (Essonne) et Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Clamart bénéficie de nombreux moyens de transports en commun : la ligne N du transilien, quinze lignes de bus, la navette gratuite ClamiBus et les lignes de Tramway T6 et T10. Par ailleurs, un projet, actuellement en cours de réalisation, va permettre à la ville d'être desservie par la ligne 15 Sud Grand Paris Express.

Clamart est membre du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, avec dix autres communes du sud du département : Antony, Bagneux, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux.

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



L'ensemble immobilier est situé dans un quartier pavillonnaire recherché proche du centre-ville de Clamart. Desserte par bus à 400 m environ. La gare SNCF de Clamart, future gare Fort d'Issy-Vanves-Clamart sur la ligne 15 Sud du Grand Paris Express se trouve à 750 m environ.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Clamart	Q211	18 à 24T rue Perthuis	41 m ²	Terrain nu
Clamart	Q213	20 à 24T rue Perthuis	1 853 m ²	Terrain nu
Clamart	Q218	69 rue du Moulin de Pierre et 20 à 24T rue Perthuis	397 m ²	Terrain nu
Clamart	Q220	18 à 24T rue Perthuis	250 m ²	Terrain nu
Clamart	Q222	20 à 24T rue Perthuis	346 m ²	Terrain nu
Clamart	Q224	73 à 79 rue du Moulin de Pierre et 20B à 24T rue Perthuis	617 m ²	Terrain nu
TOTAL			3 504 m ²	

4.4. Descriptif

Le local à usage de crèche sera situé au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin d'un ensemble immobilier élevé sur sous-sol à usage de parking et composé d'un bâtiment R+1+Combles comprenant quatorze logements locatifs sociaux et de trois maisons individuelles R+Combles, édifié sur une emprise foncière, de configuration irrégulière.

La crèche, d'une capacité d'environ 60 berceaux, occupera trois niveaux :

- le rez-de-chaussée, d'une surface utile d'environ 97,30 m² comprendra un hall d'accueil, un local poussettes, une entrée « personnel », une salle « personnel », un vestiaire femmes, des wc, et une terrasse privative,

- le rez de jardin, d'une surface totale utile d'environ 739,10 m² comprendra une unité de vie « bébés », une unité de vie « moyens », une unité de vie « grands », un espace de motricité, une salle zen, une salle jeux d'eaux, un local office, un local lingerie-buanderie, un local stockage de linge, un local stockage de couches, une réserve sèche, un local poubelles, un local biberonnerie, une douche mixte, des wc réservés au personnel, un vestiaire homme, des wc publics, un local sûreté, un local technique, un local rangement extérieur, un bureau, un local CTA (Centrale de Traitement de l'Air), une réserve pédagogique, un local TGBT (Tableau Général Basse Tension), un local d'entretien, des rangements et des circulations.

- le sous-sol, d'une surface totale utile d'environ 66,80 m² comprendra un local informatique, un local pompe à chaleur et une annexe au local pompe à chaleur.

La crèche sera vendue totalement aménagée hors appareils électroménagers (four, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge...) et mobiliers (chaises, bancs, tables, bureaux, armoires, vestiaires et tables de déshabillage).

Elle disposera d'espaces extérieurs aménagés d'environ 867,20 m² répartis entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin.

Il est important de noter que ce programme immobilier doit faire face à des contraintes géotechniques qui ont des conséquences fortes sur son coût, ainsi l'assiette foncière, située dans une zone d'anciennes carrières, oblige la réalisation de travaux de confortement dont le coût pour la crèche s'élève à 305 496 € TTC.

Par ailleurs, le terrain présentant une forte déclivité, la crèche a dû être développée sur deux niveaux, et être équipée d'un ascenseur pour les usagers.

Enfin cet équipement public destiné à recevoir de jeunes enfants doit répondre à de nouvelles exigences en termes de sécurité, ainsi deux pièces sécurisées (la salle jeux d'eaux et la salle de repos bébés) vont être créées et l'ensemble des parois y compris les portes d'accès et les ensembles vitrés bénéficieront d'une protection pare-balles.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile prévisionnelle : 903,20 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à l'OPH Vallée Sud habitat

5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont estimés en situation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLU de Clamart

Révision approuvée par délibération du Conseil Territorial « Vallée Sud-Grand Paris » le 12 juillet 2016.

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Territorial « Vallée Sud-Grand Paris » le 25 septembre 2018.

Mise à jour le 28 février 2017, le 28 juillet 2020 et le 20 juin 2022.

Déclaration de projet entraînant mise en comptabilité du PLU approuvée le 30 mars 2022

Le bien se situe en **zone UE**, correspondant à des secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées (type pavillonnaire).

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 puisqu'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

L'étude porte sur des mutations à titre onéreux de locaux à usage de crèche. Du fait du nombre peu important de cessions de ce type, la recherche a été élargie à l'ensemble du département des Hauts de Seine. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations, réalisées au cours des années précédentes.

Biens bâtis – valeur vénale							
N°	date et référence mutation	commune adresse	cadastre	Surface utile m ²	prix	Prix/m ²	Observations
1	13/03/2023 2023p05323	11 à 13 rue Vergniaud LEVALLOIS PERRET	V176	490	3 137 784	6 404	Cession d'un local à usage de crèche en EFA, livré brut de béton fluide en attente mais avec menuiseries extérieures, vitrages et volets roulants posés afin d'assurer l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Espaces extérieurs aménagés.
2	12/12/2022 2022p25448	12 rue française Barré Sinoussi CLAMART	AP59 et AQ319	631	2 300 000	3 645	Cession d'un local à usage de crèche de 60 berceaux dans un bâtiment neuf venant d'être livré + 4 pkgs au sous-sol. Locaux aménagés (hors meubles et électroménager et espaces extérieurs aménagés)
3	31/03/2021 2021p05626	18 rue Paul Bert ISSY les Mlx	P78	732,5	3 332 616	4 550	Cession d'un local à usage de crèche de 60 berceaux livré brut de béton et fluides en attente

4	24/02/2020 2020p03252	46 route du pavé blanc CLAMART	BL94 BL157 BL158 BL164	329,06	1 420 146	4 316	Cession en EFA d'un local à usage de crèche de 32 berceaux. Locaux aménagés mais non meublés et espaces extérieurs aménagés (vente au prix de revient)	
							moyenne	4 729
							médiane	4 433

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 DGFIP n'a été réalisée.

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

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 4 729 €/m² et une médiane de 4 433 €/m². Les prix de cession sont compris entre 3 645 €/m² et 6 404 €/m². Il est observé que tous les termes concernent des locaux neufs, deux cessions concernent des locaux livrés brut de béton et fluides en attente et deux mutations concernent des locaux aménagés avec des espaces extérieurs également aménagés.

Les prix des locaux acquis en EFA prennent en compte la localisation des biens, le prix du terrain, les prestations mais également les négociations entre les deux parties. Par ailleurs, il est rappelé que la progression du coût des matériaux de construction a entraîné une évolution à la hausse des prix quelle que soit la situation des biens.

Du fait de la présence de termes de comparaison hétérogènes et afin de tenir compte du marché immobilier local, il sera retenu une valeur vénale unitaire inférieure aux valeurs moyenne et médiane observées soit **4 000 €/m²** pour un local livré brut de béton et fluides en attente, situé dans ce quartier.

Le local va faire l'objet d'un aménagement des espaces intérieurs et extérieurs avant sa cession à la ville de Clamart.

Compte tenu des normes strictes de sécurité et d'hygiène imposées par la réglementation en vigueur et applicables aux locaux devant accueillir de jeunes enfants, le coût des travaux d'aménagement d'un local à usage de crèche, disposant d'espaces extérieurs conséquents, s'avère plus élevé que celui impactant les projets immobiliers d'habitation ou tertiaire. En conséquence, il sera retenu une valeur unitaire estimée à **2 100 €/m²**, au titre des coûts d'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs.

Sur la base d'une valeur unitaire fixée à 6 100 €/m² SU HT, la valeur vénale du local aménagé à usage de crèche est estimé à 5 510 000 € (surcoûts éventuels liés aux contraintes géotechniques non inclus).

$$(903,20 \text{ m}^2 \times (4\,000 \text{ €/m}^2 + 2\,100 \text{ €/m}^2)) = 5\,509\,520\text{€} \text{ arrondis à } 5\,510\,000 \text{ €}$$

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 **5 510 000 €** (surcoûts éventuels liés aux contraintes géotechniques non inclus).

Les valeurs sont indiquées hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 4 959 000 €.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Laroze-Marquet', with a stylized flourish at the end.

Marie-Pierre Laroze-Marquet

Inspectrice principale des Finances publiques