

Direction Départementale des Finances Publiques
 des Hauts- de-Seine

Le 28 mars 2025

Pôle d'évaluation domaniale

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

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

à

Monsieur Laury LARIVIERE
 OPH Vallée Sud Habitat

Réf DS:23155899

Réf OSE : CLA 2025-92023-21968

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 : Logements Locatifs Intermédiaires avec emplacements de stationnement et caves en E.F.A. (Zac du Panorama, phase 2, lot 16)

Adresse du bien : 17 à 21 rue de la Fée Electricité à Clamart (92140)

Valeur vénale : **14 560 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Laury LARIVIERE, responsable de programmes

OPH Vallée Sud habitat, 5 rue PV Couturier à Clamart (92140)

2 - DATES

de consultation :	20 mars 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 :	20 mars 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

L'OPH Vallée Sud habitat souhaite acquérir, en Etat Futur d'Achèvement (E.F.A), 40 logements locatifs intermédiaires, 44 parkings en sous-sol et 24 caves. Le prix d'acquisition envisagé s'élève à 5 995 €/m²shab TTC soit une valeur unitaire de 5 450 €/m²shab HT (parkings et caves inclus).

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 53 740 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'immeuble sera édifié sur la parcelle AQ322, située dans le quartier du panorama, en limite du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, à l'est de la ville. Equipements publics et commerces à proximité. Desserte en transports : bus et tramway ligne 6 à proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Clamart	AQ322	12 bd du Moulin de la Tour	3 918 m ²	Terrain nu
TOTAL			3 918 m ²	

4.4. Descriptif

Dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier R+4+combles, élevé sur sous-sol à usage de parkings, l'O.P.H. Vallée Sud Habitat envisage d'acquérir, en E.F.A., 40 logements locatifs intermédiaires (L.L.I), 44 emplacements de stationnement en sous-sol et 24 caves.

Répartition par typologie : 1 logement T1, 9 logements T2, 16 logements T3, 10 logements T4 et 4 logements T5

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable prévisionnelle : 2 670,68 m²Shab

4.5. Loyers envisagés

15,64 €/m²/mois et 60 €/place/mois par emplacement de stationnement

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à BNP Paribas Immobilier.

5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont estimés en situation libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par le Conseil du Territoire du 11 décembre 2024 et entré en vigueur le 13 janvier 2025

Le bien se situe en **zone UPcl3** correspondant au secteur du projet « Panorama »

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale a été 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

Les logements intermédiaires sont des logements dont les loyers réglementés sont inférieurs aux prix du marché, ils comprennent les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements financés par un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI). Ces logements sont destinés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement social mais trop faibles pour se loger dans le secteur privé.

Les logements locatifs intermédiaires de type LLI ou PLI, sont accessibles sous condition de ressources déterminées selon des plafonds réglementés, ils bénéficient du plafonnement des loyers.

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 logements locatifs intermédiaires avec parkings, vendus en Etat Futur d'Achèvement (E.F.A). Il ressort de ces critères une sélection de trois cessions, réalisées à Clamart, au cours de l'année 2024.

Biens bâtis – valeur vénale							
N°	Date et référence mutation	commune adresse	cadastre	Shab m²	Prix HT	Prix/m² HT	Observations
1	17/12/2024 2025p00192	8 à 10 rue du cdt Duval et 540 av gal de Gaulle CLAMART	BS387 BS388 et BS403	1597,25	7 985 367	5 000	Cession de 26 logements LLI en EFA + 26 pkgs + 14 caves 2T1bis – 4T2 - 14T3 - 6T4
2	22/11/2024 2024p18681	58 à 62 rte du Pavé blanc CLAMART	BL142 BL149 et BL151	912,73	4 700 560	5 150	Cession de 15 logts LLI en EFA +15 pkgs en sous-sol 8T2- 6T3 - 1T4
3	05/04/2024 2024p05555	472 à 482 av gal de Gaulle et 1 à 3 rue de la bourcillièrre CLAMART	BP201 252 254 et 256	3003,78	16 520790	5500	Cession de 38 logts LLI en EFA + 30 pkgs en sous-sol + 10 pkgs 2 roues 1T1 - 3 T2 - 13T3 - 15T4 - 6T5
						moyenne	5 217
						médiane	5 150

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

Il est précisé que les prix des logements locatifs intermédiaires, acquis en EFA, prennent en compte la situation du bien, les prestations offertes, mais également les négociations entre les deux parties.

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 5 217 €/m²shab et une médiane de 5 150 €/m²shab pour des prix compris entre 5 000 €/m²shab et 5 500 €/m²shab. Il est observé que tous les termes retenus concernent des cessions de biens situés dans le quartier du Petit Clamart, secteur excentré au sud de la ville. Au cas présent, les biens se situent dans le quartier du Panorama, plus proche du centre-ville, en conséquence, la valeur d'acquisition envisagée, égale à 5 450 €/m²shab, légèrement supérieure aux valeurs moyenne et médiane constatées mais néanmoins comprise dans la fourchette de prix observés sera retenue. La valeur vénale unitaire est estimée à 5 450 €/m²Shab HT.

La valeur vénale des biens est arbitrée à **14 560 000 € (parkings et caves inclus)**

(5 450 €/m²shab HT x 2 670,68 m²shab = 14 555 206 € arrondis à 14 560 000 €)

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 **14 560 000 € (parkings et caves inclus)**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 16 016 000 €.

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
La directrice adjointe du pôle gestion publique



Noria SQUAB
Administratrice de l'État

