

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts
de Seine

Le 19/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

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

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

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:16043462

Réf OSE : CLA 2024-92023-07343

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 :* Logements locatifs intermédiaires (LLI) avec emplacements de stationnement en Etat Futur d'Achèvement
- Adresse du bien :* 472 à 482 avenue du Général de Gaulle et 1 à 3 rue de la Bourcillière à Clamart (92140)
- Valeur :* 16 520 790 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Giuseppe ROMEO, directeur de la maîtrise d'ouvrage

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

2 - DATES

de consultation :	30 janvier 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30 janvier 2024

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'O.P.H Vallée Sud Habitat souhaite acquérir, en État Futur d'Achèvement, 38 logements locatifs intermédiaires, 38 emplacements de stationnement pour les véhicules automobiles et 10 emplacements de stationnement pour les deux-roues motorisés. Le prix d'acquisition envisagé s'élève à 16 520 790 € HT sur la base d'une valeur unitaire de 5 500 €/m² Shab (parking 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'ensemble immobilier sera édifié, à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de la Bourcillière, au sud de la ville de Clamart, dans le quartier excentré du Petit-Clamart. Desserte en transports : bus à proximité et tramway ligne 6 à 350 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	BP201	1 rue de la Bourcillière	167 m ²	Terrain à bâtir
Clamart	BP252	3 rue de la Bourcillière	265 m ²	Terrain à bâtir
Clamart	BP254	avenue du Général de Gaulle	185 m ²	Terrain à bâtir
Clamart	BP256	482 avenue du Général de Gaulle	925 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 542 m ²	

4.4. Descriptif

Dans le cadre de la réalisation d'un immeuble R+3+combles, élevé sur sous-sol à usage de parking, l'OPH Vallée Sud Habitat envisage d'acquérir, en État Futur d'Achèvement (E.F.A), 38 logements locatifs intermédiaires (LLI), 38 emplacements de stationnement pour les véhicules automobiles et 10 emplacements de stationnement pour les deux-roues motorisés.

Répartition par typologie : 1 studio, 3 logements T2, 13 logements T3, 15 logements T4 et 6 logements T5 soit 38 logements.

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable prévisionnelle : 3 003,78 m² Shab

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à SCCV Emerige

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 **UBc** correspondant au secteur de l'entrée de ville du Petit-Clamart, du rond-point du Petit-Clamart à la route du pavé Blanc. Il s'agit d'une zone mixte urbaine recevant de l'habitat, des services et des commerces dans le secteur de la RD906.

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.

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de logements locatifs intermédiaires (L.L.I) avec parkings, vendus en État Futur d'Achèvement (E.F.A). Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations, réalisées en 2023 et en 2022.

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

Biens bâtis – valeur vénale								
N°	Date et référence mutation	commune adresse	cadastre	Shab m ²	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations	
1	31/01/2023 2023p02432	481 av du général de Gaulle CLAMART	BQ84 BQ86 BQ164 et BQ165	1117,36	5 600 208	5 012	Cession 17 logts LLI en EFA et 21 pkgs en sous-sol	
2	21/10/2022 2022p22425	379 à 381 av gal de gaulle CLAMART	BJ204 BJ207	236,36	1 482 310	6271	Cession 5 logements LLI en EFA et 5 pkg sous-sol	
3	01/07/2022 2022p14 479	13 à 15 rue Serpis et 3 à 5 allée du Canal CLAMART	BJ210 BJ217 BJ218 BJ219	214,65	1 223 748	5 701	Cession 4 logements LLI en EFA et 4 pkgs en sous-sol	
4	29/04/2022 2022p09454	483 av Général de Gaulle CLAMART	BQ87 et BQ88	316,7	1 539 162	4 860	Cession 5 logements LLI en EFA et 5 pkgs sous-sol	
						moyenne	5 461	
						médiane	5 357	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la DGFIP. 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 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. 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 du bien.

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 5 461 €/m²Shab et une médiane de 5 357 €/m²Shab pour des prix compris entre 4 860 €/m² et 6 271€/m² Shab. Il sera retenu une valeur vénale unitaire légèrement supérieure à la valeur moyenne observée soit 5 500 €/m²Shab (parking inclus)

La valeur vénale des biens est arbitrée à 16 520 790 € (parkings inclus)

(5 500 €/m²Shab x 3 003,78 m²Shab = 16 520 790 € HT)

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 **16 520 790 € (parkings inclus)**.

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 à 18 172 870 €.

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.

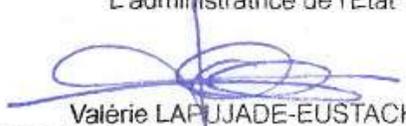
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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
L'administratrice de l'État



Valérie LAPUJADE-EUSTACHE