

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de Seine

Le 19/06/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
92013 NANTERRE

Courriel : [ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts de Seine

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Kémuel HOAREAU

Courriel : [kemuel.hoareau@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:kemuel.hoareau@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01.40.97.33.91

à

Mairie de Ville d'Avray

Réf DS: 12346244

Réf OSE : 2023-92077-32346

**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 :*

Terrain encombré, terrain nu et volumes

*Adresse du bien :*

2 route de Versailles, 1 rue de Marnes et 9 rue de Versailles à  
VILLE D'AVRAY

*Valeur vénale :*

5 702 000 € HT/HD, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur*

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Fares KORBI

Commune de Ville d'Avray – Responsable du Service Urbanisme

## 2 - DATES

De consultation	26/04/2023
Du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	Sans objet
De visite de l'immeuble	Sans objet – estimation selon le projet
Du dossier complet	15/06/2023 – réception de surface

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Un groupement de promoteurs (Demathieu Bard et Interconstruction) envisage de réaliser un programme immobilier sur les parcelles AI 142, AI 163, AI 164 et AH 165 en tant que lauréats du concours « Inventons la Métropole Grand Paris 2 ».

La Commune de Ville d'Avray, étant propriétaire des parcelles AI 164, AH 165 et de lots de volume situés sur la parcelle AI 142, elle projette de les céder au groupement.

Le présent avis porte ainsi exclusivement sur la valorisation des biens communaux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

#### Description générale

Ville d'Avray est une commune des Hauts-de-Seine à la frontière des Yvelines. Avec une population d'environ 11 000 habitants et une superficie de 3,67 km<sup>2</sup> (densité d'environ 3 000 hab/km<sup>2</sup>), elle constitue une ville peu dense avec une grande partie du territoire située en zone naturelle.

#### Accessibilité routière – Transports en commun structurants et non structurants

La commune est plutôt mal desservie par les transports en commun. Si on note la présence d'un accès structurant (Gare SNCF de Sèvres – Ville d'Avray), celui-ci est implanté en limite est de la ville à environ 1 km de la Mairie et de ses abords, rendant le centre-ville et l'ouest de la commune difficilement accessible.

Il est également à préciser que les deux lignes desservant la gare sont des lignes de Transilien (L et U) avec des fréquences respectives de desserte de 15 et 30 minutes.

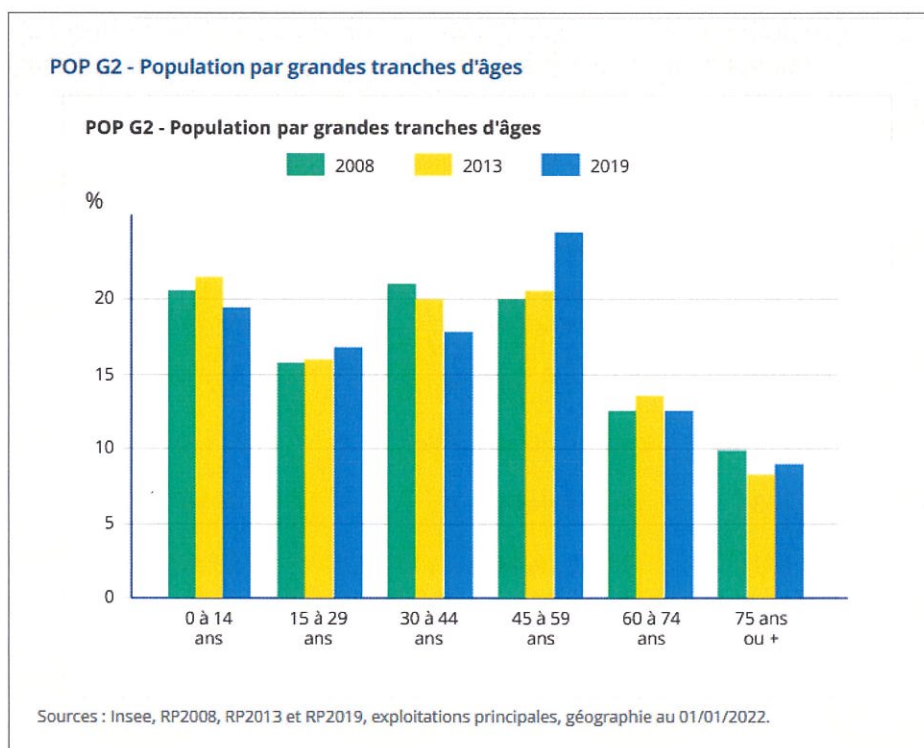
Néanmoins, un réseau de bus relativement dense dessert l'ensemble du territoire.

Enfin, la commune est traversée par trois routes départementales majeures (D 407, D 910 et D 985) permettant de rejoindre les communes voisines rapidement.

#### Offre commerciale

Ville d'Avray compte deux principaux pôles commerciaux : centre-ville/mairie (rue de Versailles et rue de Saint-Cloud) et les abords de la gare. Malgré la présence de certaines entreprises d'envergure nationale ou de franchises (Système U, Renault, Banque Populaire, Caisse d'Épargne...), l'activité commerciale est essentiellement exercée au sein de petites et moyennes entreprises locales. Si l'offre en matières de commerces est peu développée, celle-ci est diversifiée, comprenant un grand nombre de secteurs d'activité.

#### Profil socio-économique



#### POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>8 622</b>	<b>100,0</b>	<b>8 847</b>	<b>100,0</b>	<b>9 047</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	327	3,8	353	4,0	281	3,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 432	28,2	2 716	30,7	2 600	28,7
Professions intermédiaires	969	11,2	1 183	13,4	1 307	14,4
Employés	1 039	12,0	851	9,6	1 157	12,8
Ouvriers	291	3,4	271	3,1	276	3,1
Retraités	1 974	22,9	1 813	20,5	1 797	19,9
Autres personnes sans activité professionnelle	1 591	18,4	1 660	18,8	1 628	18,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

La population dagovéranienne est relativement équilibrée en matière de répartition de tranches d'âges. Il est à noter que la tranche des 45-59 ans est surreprésentée et connaît une réelle dynamique d'augmentation depuis 2013. Les cadres et retraités occupent une place majeure au sein de la population.

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

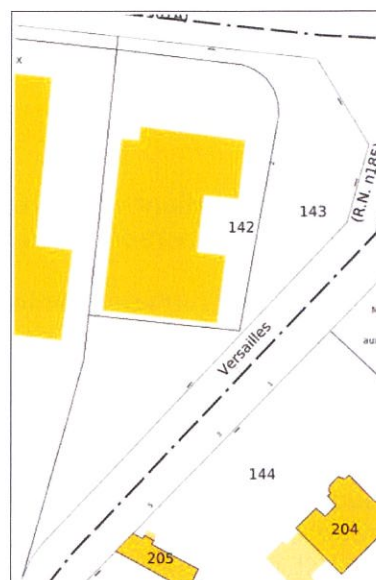
Les parcelles sont situées en centre-ville à proximité de l'embranchement des quatre axes routiers principaux de la commune (rue de Marnes, rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres et rue de Versailles). Il s'agit d'un emplacement prime de Ville d'Avray, aux abords d'un carrefour très fréquenté bénéficiant d'une excellente visibilité.

Le secteur est hétérogène en matière de destinations mêlant habitations, commerces et services publics. On notera cependant l'offre limitée de locaux de bureaux. Cette hétérogénéité rend le quartier fonctionnel et attractif, attractivité augmentée par la proximité de la Forêt domaniale de Fausses-Reposes et du Domaine National de Saint-Cloud. L'environnement calme et arboré ainsi que la faible densité offrent un cadre de vie agréable.

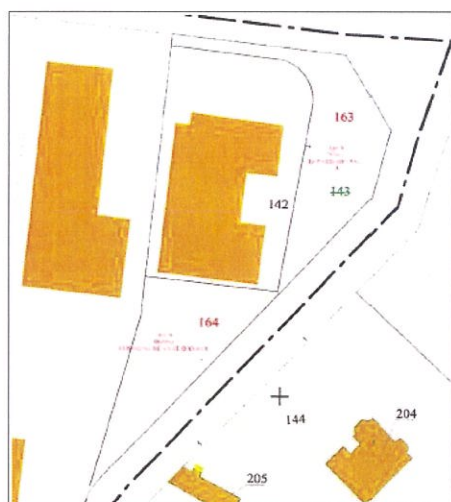
#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Ville d'Avray	AH 165	9 rue de Versailles	6 197 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
Ville d'Avray	AI 142	2 route de Versailles	1 574 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
Ville d'Avray	AI 163	1 rue de Marnes	707 m <sup>2</sup>	Terrain Nu
Ville d'Avray	AI 164	1 rue de Marnes	689 m <sup>2</sup>	Terrain Nu



Source : cadastre.gov



Observation étant ici faite que cadastre.gov affiche toujours la parcelle 143. Celle-ci n'existe plus ayant été divisée en deux parcelle (AI 163 et AI 164) repérable sur le plan ci-contre.

#### 4.4. Descriptif

Afin de faciliter la lecture du présent document il a été réalisé un tableau récapitulatif des parcelles concernées par l'opération immobilière et leurs propriétaires.

Parcelle	Propriétaire	Observations
AH 165	Commune	Pleine propriété (la commune conservera la maison Pradier → bâtiment en bordure de la rue de Versailles). La portion concernée par la cession a une superficie de <b>5 200 m<sup>2</sup></b> .
AI 142	Commune/La Poste	Commune : Volumes 2 et 3 Poste : Volume 1
AI 163	Département	Parcelle n'ayant pas vocation à supporter des constructions mais nécessaire pour aménagement voirie et espaces extérieurs
AI 164	Commune	Pleine propriété

Les biens concernés par la présente estimation sont surlignés en vert

## Descriptif de l'existant

### Parcelle AH 165

La parcelle, de forme relativement régulière, supporte actuellement trois bâtiments :  
 – la « maison Pradier » (observation étant ici faite que la commune conservera la propriété du pavillon)  
 – la « crèche Pradier » d'une surface à démolir d'environ 1 700 m<sup>2</sup>  
 – « l'école Chanteclerc » d'une surface à démolir d'environ 1 300 m<sup>2</sup>  
 → Surface à démolir retenue : 3 000 m<sup>2</sup>

### Parcelle AI 142

La parcelle 142 supporte un bâtiment à usage de bureau de poste en rez-de-chaussée et de locaux de bureaux/d'habitation au premier étage.

La Poste, initialement propriétaire de l'ensemble du bâtiment, a vendu en 2012 les locaux situés principalement au premier étage à la commune. Cette vente était subordonnée à la division en volumes du bâti : volume 1 pour le rez-de-chaussée (à l'exception de la partie logement numéroté 3.1 sur le schéma ci-dessous) / volumes 2 et 3 pour le premier étage (+ la partie 3.1 sur le schéma ci-dessous)

Ainsi, la commune est aujourd'hui propriétaire du premier étage constituant les volumes 2 et 3. Seuls les volumes 2 et 3 sont concernés par l'estimation.

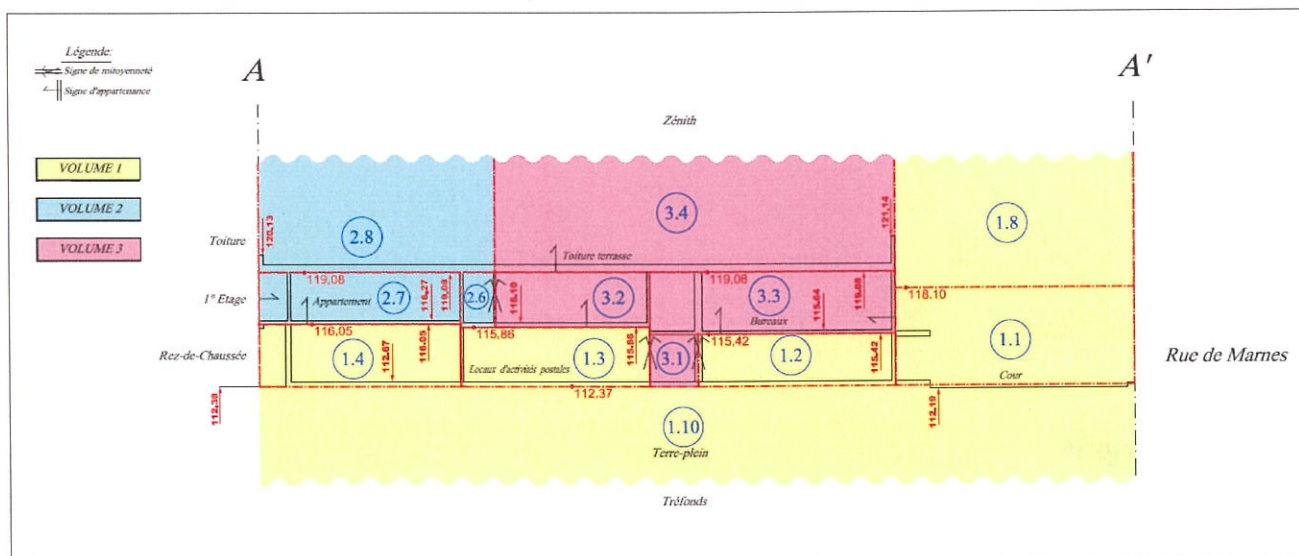


Tableau des surfaces utiles	
Volume 1	Volumes 2 et 3
652,4 m <sup>2</sup>	435,4

Pour information, les superficies ci-dessous ont été obtenues de l'exploitation du document dénommé « dossier SUL ». La clef de lecture retenue est la suivante : superficie volume 1 = bureau postal + centre de distribution + cloisons + local vélos + soute + chaufferie / superficie volumes 2 et 3 = Logement Rdc + Locaux à aménager Rdc + Logement R+1 + Locaux à aménager R+1 + cloisons + local technique

→ Surface à démolir : 2 000 m<sup>2</sup>

Parcelle AI 164  
Parcelle nue et libre

### Description du projet

Promoteur :  
Demathieu Bard et Interconstruction

Composition du programme :

#### *Parcelle AH 165*

- 61 logements familiaux en résidence sociale intergénérationnelle pour une surface de plancher (sdp) de 2 740 m<sup>2</sup> [2 514 m<sup>2</sup> SHAB]
- des logements en accession libre pour une sdp de 2 700 m<sup>2</sup> [2 511 m<sup>2</sup> SHAB]
- une RAM-RAP pour une sdp de 130 m<sup>2</sup> [127 m<sup>2</sup> SU]
- 110 emplacements de stationnement en infrastructure

#### *Parcelles AI 142 et AI 164*

- 12 logements en accession libre pour une surface de plancher (sdp) de 684 m<sup>2</sup> [636 m<sup>2</sup> SHAB]
- 3 locaux commerciaux livrés bruts de béton fluides en attente pour une sdp de 901 m<sup>2</sup> [883 m<sup>2</sup> SU]
- 1 maison de santé livrée aménagée pour une sdp de 360 m<sup>2</sup> [353 m<sup>2</sup> SU]
- 15 emplacements de stationnement en infrastructure

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

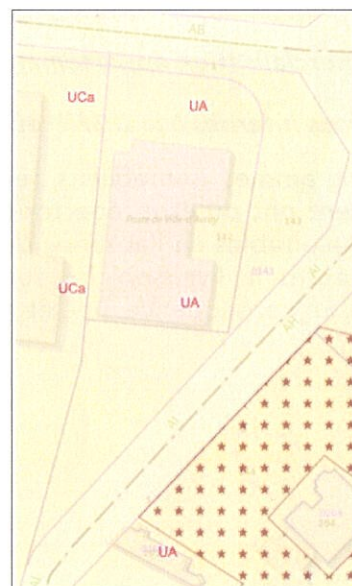
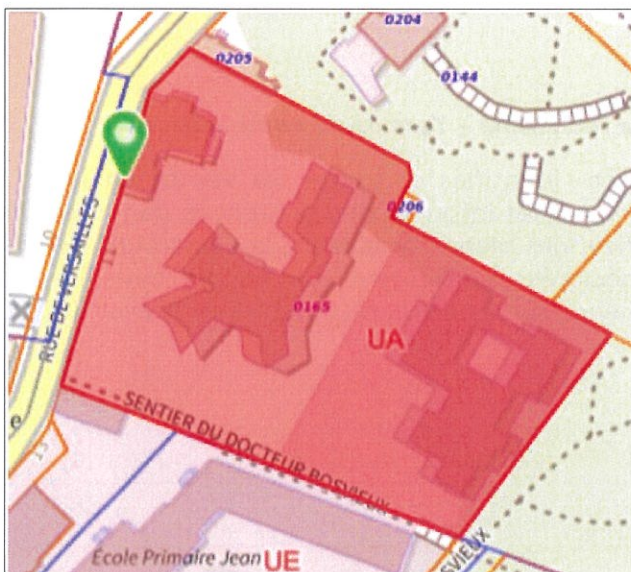
La commune est propriétaire de l'ensemble des biens concernés par l'estimation.

### 5.2. Conditions d'occupation

Les biens seront estimés libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles



Document d'urbanisme :

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2013

PLU modifié par délibération du Conseil de Territoire de GPSO du 18 décembre 2019

Le bien se situe en **zone UA**, Il s'agit du centre-ville de Ville d'Avray, principalement structuré autour de la rue de St-Cloud, de la rue de Sèvres et de la rue de Versailles. Les caractéristiques principales de cette zone sont la mixité des fonctions, dont le commerce et quelques équipements d'intérêt collectif. La dominante urbaine correspond à des fronts de rues bâtis à l'alignement.

## **6.2. Date de référence et règles applicables**

Sans objet.

## **7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE**

La valeur vénale a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque le bien à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

Le programme étant global, une estimation globale des parcelles sera réalisée. Puis, afin de valoriser précisément les différents biens cédés par la commune, une répartition sera réalisée.

Pour rappel, le choix quant à la répartition des différentes typologies ne saurait être un facteur déterminant la valeur unitaire des parcelles. Ainsi, la répartition de la valeur vénale globale se fera au prorata des surfaces linéaires, indépendamment de la ventilation des différentes typologies (accession libre, sociale, commerces...) présentes sur les emprises.

Par ailleurs, l'ensemble des terrains contribuant à la réalisation d'un programme global, il n'a pas paru pertinent de valoriser le bâti existant.

## **8 - COMPTE À REBOURS**

### **8.1. Recettes du CAR : études de marché**

#### **8.1.1. Commercialisation appartements**

##### **8.1.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Quatre programmes immobiliers récents ont été identifiés et toutes les ventes en l'état futur d'achèvement ont pu être répertoriées. Cependant, les informations contenues dans les actes ne sont pas exploitables en l'absence de la superficie des biens. Par ailleurs, la déclaration H2 devant être faite après la livraison, les superficies déclarées ne figurent pas encore dans les fichiers cadastraux. En conséquence, une étude a été menée sur les offres disponibles en février 2021



### 8.1.1.2. Autres sources

Le 41			Le 45		
Typologie	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ratio (€/m <sup>2</sup> )	Typologie	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ratio (€/m)
T2	46,15	8 039	T2	41,45	8 661
T2	45,4	8 436	T2	44,15	8 584
T2	48,55	9 001	T2	45,05	8 857
T3	62,55	8 042	T3	66,85	8 736
T3	60,9	8 539	T3	66,85	8 811
T3	64,25	8 405	T3	77,95	8 326
T3	66,65	8 972	T4	86,15	8 346
T4	89,45	8 899	T4	89,05	8 299
T4	114,45	8 100	T4	89,2	8 498
	Moyenne	8 493		Moyenne	8 569
<p>41 rue de Sèvres 23 appartements allant du studio au T4 répartis sur 4 niveaux. Immeuble de bon standing, isolations Phoniques et thermique Répondant aux normes RT 2012, Accès sécurisés et chauffage collectif. Parking compris au sous-sol SdP : 1337</p>			<p>45 rue de Sèvres Immeuble de bon standing, isolations Phoniques et thermique Répondant aux normes RT 2012 Parking compris au sous-sol Livraison prévue 4<sup>e</sup> T 2021 SdP : 1265 m<sup>2</sup></p>		

Les ateliers de Corot		
Typologie	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ratio (€/m)
T3	68	6 912
T4	107	10 234
	Moyenne	8 573
<p>103 rue de Versailles Parties communes raffinées avec un hall d'entrée orné de panneaux décoratifs. Portes d'entrées des halls protégées par Vigik ou clef. Système de sécurité dans l'immeuble avec vidéosurveillance. Parking en sous-sol avec 1 à 2 emplacements par appartement, porte télécommandée, stores Brise Soleil extérieurs Éclairage automatique des parties communes par détecteur de présence Portes palières blindées/ Jardin paysagé Ascenseurs avec système personnalisé pour accès au sous-sol Ascenseurs privatifs pour les triplex avec toit-terrasse SdP : 1 979,8 m<sup>2</sup></p>		

Le domaine du parc		
Typologie	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ratio (€/m)
T2	40,21	8 736
T2	41,58	8 634
T3	59,26	8 286
T3	59,26	8 421
T3	65,17	8 071
T3	65,17	8 209
	Moyenne	8 393
<p>37 rue de marne Programme de 33 logements Du 2 au 4 pièces Informations non disponibles librement SdP : 3015 m<sup>2</sup></p>		

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

Les quatre programmes retenus affichent des prix de sortie oscillant autour de 8 500 €/m<sup>2</sup> TTC parking compris. Cependant, la chute du nombre de réservations de logements neufs amorcée depuis 2021 et la hausse des taux d'emprunt obligent les promoteurs à revoir leurs prix à la baisse. Il sera retenu un ratio prudent de 8 300 /m<sup>2</sup> TT soit un ratio de 6 900 € HT correspondant. [s'agissant de logements libres, un taux de 20 % a été retenu]

### 8.1.2. Commercialisation de la résidence intergénérationnelle

#### 8.1.2.1. Sources internes à la DGFIP – Terme de comparaison

Référence de l'acte Date de cession	Adresse	Prix/m <sup>2</sup> hab	Observations
2021P04910 26/03/2021	9 rue Yves Cariou MARNES LA COQUETTE AC 77-82	4000	Résidence senior sociale (PLAI/PLUS/PLS)

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

Les ventes de résidences sociales (senior/intergénérationnelle) sont rares, ainsi un seul terme a pu être répertorié. Celui-ci est cependant particulièrement pertinent concernant une résidence senior sociale située à Marnes-la-coquette vendue en 2021.

**Il sera retenu un ratio de 4 000 €/m<sup>2</sup> HT.**

### 8.1.3. Commercialisation de la crèche

Le prix de sortie de la crèche (RAM-RAP) sera déterminé par comparaison. Le marché des équipements publics neufs est peu transparent, ainsi, il est difficile de trouver des transactions pertinentes. Il a été nécessaire d'élargir le champ de recherche à l'ensemble du département.

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

N°	Date/Acte	Commune	Adresse	Surface	Prix/HT	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	11/05/2021 2021P09463	Suresne	31-41 rue Fernand Forest	349,65	1 280 000	3 660	Une crèche avec deux emplacements de parking. Livrée brute de béton, fluides en attentes. Aménagement et autorisations administratives à la charge de l'acquéreur. Vente en l'état futur d'achèvement
2	Juillet 2020 2020P07546	Chatenay-Malabry	ZAC Quartier LES VALLEES AM 149	841	2 014 144	2 395	Crèche en VEFA livrée brut de béton
3	Octobre 2019 2019P09725	Puteaux	15b rue Voltaire AB 154	656	2 516 400	3 836	Crèche en VEFA livrée brut de béton
4	Octobre 2019 2019P13231	Vanves	16 avenue Jacques Jezequel K 89	178,43	525 060	2 943	Local d'équipement public aménagé destiné à l'intérêt collectif et service public.
5	Octobre 2020 2020P06880	Levallois-Perret	10 rue Danton X 141	439,85	687 946,35	1 564	Locaux à usage de centre de loisirs, coque brut de béton
					Moyenne	2 880	
					Médiane	2 943	

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

Seuls les trois premiers termes concernent des crèches. La crèche ne fera que 130 m<sup>2</sup> ce qui constitue un facteur limitant quant à son exploitation optimale. **Il sera retenu un ratio de 2 400 €/m<sup>2</sup> avec le terme le plus bas de crèche.**

### 8.1.4. Commercialisation de locaux commerciaux

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

Référence de l'acte Date de cession	Adresse	Superficie utile brute (m <sup>2</sup> )	Loyer (€/m <sup>2</sup> /an)	Observations
2021P08959 18/05/2021	18 rue de Saint-Cloud VILLE D'AVRAY AC149	57,08	294	Local commercial en rez-de-chaussée avec boutique sur rue, arrière-boutique, chambre, cabinet de toilette et WC. Dans le prolongement, local de deux pièces + WC, vestiaire et débarras. Cour privative. Renouvellement du bail en 2019 (mais pas location pure) Taux de capitalisation : 6,59 %
2020P06865 13/10/2020	38 rue de Saint-Cloud VILLE D'AVRAY AC133	41,2	425	Une boutique avec vitrine sur rue + WC indépendant Bail neuf de 2020. Taux de capitalisation : 7 %
		Moyenne	360	

#### 8.1.4.2. Autres sources

Référence Date de consultation	Adresse	Superficie utile brute (m <sup>2</sup> )	Loyer (€/m <sup>2</sup> /an)	Observations
VILLEAVRAY130 Mai 2022 BureauxLocaux	Ville-d'Avray	130	185	Location pure (bail 3/6/9) d'un local commercial brut de béton neuf. Façade de 12 mètres. Accès PMR.

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

Les prix de sortie pour les commerces seront estimés par capitalisation des loyers admissibles pour des commerces neufs à cet emplacement. Le taux de capitalisation sera déterminé par comparaison.

L'étude recense 2 prises à bail (issues d'actes de vente) et une offre locative de locaux commerciaux situés à Ville d'Avray. Le nombre limité de comparables s'explique majoritairement par le manque de dynamisme de l'immobilier commercial dagovéranien.

Les trois références affichent des loyers allant de 185 €/m<sup>2</sup>/an à 425 €/m<sup>2</sup>/an pour une moyenne et une médiane avoisinant 300 €/m<sup>2</sup>/an (il s'agit de la moyenne et de la médiane globales et non celles des deux premiers termes).

Il sera retenu **une valeur locative de référence de 290 €/m<sup>2</sup>/an.** (ratio cohérent avec la moyenne et la transaction locative la plus récente recensée)

Cette dernière nécessite d'être retraitée pour tenir compte du **vide locatif** (effort consenti par le bailleur pour un démarrage de l'activité et pour le temps de travaux d'aménagement) **estimé à 15 mois.** Malgré une population dotée d'un pouvoir d'achat élevée, la zone de chalandise de Ville d'Avray reste limitée, une limite pouvant rendre difficile la recherche d'un éventuel locataire.

Les baux commerciaux ayant une durée générale de 9 ans, soit 108 mois (bien que le locataire puisse mettre fin au bail à la troisième et à la sixième année, cette hypothèse sera considérée

comme peu probable, en effet, un départ anticipé paraît incompatible avec l'amortissement des coûts initiaux liés à la première installation et aux travaux d'aménagement), **le vide locatif représente environ 13,88 % de la durée totale du bail.** [ $12 \times 100 / 108 = 13,88$ ]

Ainsi, **le loyer « économique » est estimé à 250 €/m<sup>2</sup>/an.** [ $290 \times (1 - 0,1388) = 249,74$ ]

Par ailleurs, deux taux de capitalisation (6,59 % et 7 %) figurent au sein de l'étude. **Il sera retenu un taux de capitalisation brut de 7 %**

**En conclusion, le prix de sortie pour les commerces est estimé à 3 600 €/m<sup>2</sup> HT.** [ $250 / 0,07 = 3 571 \text{ €/m}^2$ ]

### 8.1.5. Commercialisation de la maison de santé

Le marché de maisons de santé est peu actif et peu transparent, ainsi, il est difficile d'isoler des comparables directs. En revanche, en matière d'équipements et de prestations offertes, les maisons de santé sont très similaires aux surfaces de bureaux. Les projections des prix de commercialisation se feront sur cette base.

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

Aucune ressource interne n'a été retenue.

#### 8.1.5.2. Autres sources

Référence Date de consultation	Adresse	Loyer	Observations
Bureaux Locaux 11114540X-0001L Février 2023	Saint-Cloud	240 €/m <sup>2</sup> /an	Immeuble à proximité du T2, de bon standing, climatisation réversible, plateaux modulables, ascenseur, salle de réunion, plateau privatif, phone box, terrasse
Bureaux Locaux 10948010X-0003L Février 2023	Sèvres	220 €/m <sup>2</sup> /an	Immeuble au sein du quartier de la Cristallerie, proche des transports, RIE, climatisation réversible, plateaux, ascenseur, salle de réunion, cafeteria, douches, services de conciergerie, fibre optique
Bureaux Locaux Multiples Février 2023	Saint-Cloud	180-220 €/m <sup>2</sup> /an	Multiples offres au sein du même immeuble (Les Bureaux de la Colline)

#### Critères de recherche

Typologie : Surfaces de bureaux

Localisation : Saint-Cloud / Sèvres / Chaville / Ville d'Avray (le marché de bureaux est peu actif à Ville d'Avray, il a donc été nécessaire d'élargir la recherche aux communes voisines)

Surface : 400 – 600 m<sup>2</sup>

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

De nombreuses offres locatives sont disponibles à ce jour dans le secteur. Une partie de celles-ci a été retranscrite dans le précédent tableau. Les loyers vont de 180 €/m<sup>2</sup>/an à 240 €/m<sup>2</sup>/an.

Bien que les locaux soient neufs, ils sont situés au sein d'une commune où l'activité tertiaire est limitée et peu attractive. **Il sera retenu un loyer de 200 €/m<sup>2</sup>/an.**

Il ne sera pas retenu de vide locatif (forte demande en matière de santé).

Par ailleurs, **il sera arbitré un taux de capitalisation de 5,5 %**

Ainsi, le prix de commercialisation pour la maison de santé est estimé à 3 600 €/m<sup>2</sup> HT (200 / 0,055)

## 8.2. Dépenses du CAR

### 8.2.1. Coûts

Il s'agit notamment des coûts de constructions, des frais de démolition et des coûts d'aménagement, il a été retenu les éléments suivants :

- coût d'acquisition à 1,5 %
- 681 000 € pour la taxe d'aménagement / taxe d'archéologie préventive / redevance pour création de bureaux-commerce (fournie par le promoteur/consultant)
- 120 €/m<sup>2</sup> HT de surface à démolir
- forfait de 60 000 € HT pour l'intervention d'un géomètre
- 80 €/m<sup>2</sup> HT pour l'aménagement du terrain (VRD et espace vert)
- coûts de construction → 2 000 €/m<sup>2</sup> (logements) – 1 400 €/m<sup>2</sup> (commerce-maison de santé-crèche → livrés bruts) – 1 800 €/m<sup>2</sup> (résidence intergénérationnelle) – 25 000/u (parking)

### 8.2.2. Honoraires et autres frais

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

## 8.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

### 8.3.1. Valorisation des parcelles (AI 142, AI 164 et AH 165)

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>36 524 700</b>		
Logements libres	21 714 300	3 147	6 900
Résidence intergénérationnelle	10 056 000	2 514	4 000
Crèche	304 800	127	2 400
Commerces	3 178 800	883	3 600
Maison de Santé	1 270 800	353	3 600
<b>Dépenses</b>	<b>36 524 700</b>	<b>SdP ou Nbre</b>	<b>Coût/m<sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT</b>
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	<b>2 039 493</b>		
Frais d'acquisition	101 453		
Fiscalité	681 000		
Démolition	600 000	5000	120
Géomètre	60 000		forfaitaire
VRD – Espace vert	597 040	7 463	80
<b>coût de construction (B)</b>	<b>16 772 400</b>		
Logements libres (SDP)	6 768 000	3 384	2 000
Résidence intergénérationnelle (SDP)	4 932 000	2 740	1 800
Crèche ( SDP)	182 000	130	1 400
Commerces (SDP)	1 261 400	901	1 400

Maison de Santé (SDP)	504 000	360	1 400
Stationnements en sous-sol (Nombre)	3 125 000	125	25 000
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	8 186 451		
<b>Marge et aléas</b>	<b>2 762 857</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>6 763 500</b>	<b>7 515</b>	<b>900 /m<sup>2</sup> SdP</b>

### 8.3.2. Valorisation unitaire des parcelles (répartition)

Emprise	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale (€ HT)
Emprise totale (AH 165/AI 164/AI 142)	7 463	6 763 500
AH 165	5 200	4 712 609
AI 142	1 574	1 426 470*
AI 164	689	624 421

Pour rappel, la commune ne possède pas la pleine propriété de la parcelle AI 142, n'étant propriétaire que des volumes 2 et 3. Le promoteur a proposé dans un courriel du 19.01.2023 (document portant le nom « Synthèse La Poste ») une ventilation suivant la surface développée par volume, ventilation à laquelle la commune ne s'est pas opposée et que va suivre l'évaluateur :

N° Volumes	Propriétaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale (€ HT)
1+2+3	La Poste / Commune	2 077	1 426 470*
1	La Poste	1 546	1 061 783
2+3	Commune	531	364 687

### 8.3.3. Conclusion

**La valeur vénale de la parcelle AH 165 est estimée à 4 712 609 € HT.**

**La valeur vénale de la parcelle AI 164 est estimée à 624 421 € HT.**

**La valeur vénale des volumes 2 et 3 de la parcelle AI 142 est estimée à 364 687 € HT.**

*(4 712 609 + 624 421 + 364 687 = 5 701 717 arrondis à 5 702 000 € HT)*

*Pour rappel, 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. Ces coûts impactent négativement les valeurs précédemment énoncées. Les montants concernés seront sécurisés par la voie contractuelle entre les parties (insertion des montants en jeu au sein du protocole, de l'acte authentique, et contrôle comptable via facture). Ces montants sont identifiés au sein des bilans transmis par le groupement de promoteurs (courriel du 06/06/2023) et portent les mentions « désamiantage » et provision « dépollution ».*

*De plus, compte tenu des importantes contraintes géotechniques (qualité du sol, dénivelé, structure du sol) les dépenses liées à la géotechnique seront également sécurisées par la voie contractuelle entre les parties. Les montants en jeu s sont identifiés au sein des bilans transmis par le groupement de promoteurs (courriel du 06/06/2023) et portent la mention « Provision Géotechnique ».*

## **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 des biens est arbitrée à **5 702 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 5 131 800 €.

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.

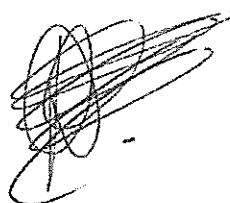
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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,



Valérie DAINOTTI

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*