

24 JAN. 2023

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-
de-Seine

Le 21 octobre 2022

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97.32.13

Réf DS : 10115147

Réf OSE : 2022-92019-74639

SYNDICAT MIXTE DE CHÂTENAY-MALABRY

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 :*

Terrain inconstructible

Adresse du bien :

201 avenue de la Division Leclerc – CHÂTENAY-MALABRY (92290)

Valeur :

13 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Hélène de Drouas

hdedrouas@hauts-de-seine.fr

2 - DATES

| | |
|--|-----------|
| de consultation : | 6/10/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 6/10/2022 |

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"/> |
| 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 saisine entre dans le cadre d'une cession au profit du promoteur pour la réalisation d'un espace paysagé.

Le bien a fait l'objet d'une estimation le 21 juin 2021 pour un montant de 13 440 € HT (2021-92019-41408).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune de Châtenay-Malabry se situe en grande ceinture de la petite couronne francilienne, présentant aujourd'hui une évolution notoire de son tissu urbain avec l'implantation du tramway 10, sur l'axe traversant de la commune.

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

Situé sur l'axe traversant de la commune, actuellement en cours de travaux importants pour la mise en place d'un tramway T10. Secteur à densité urbaine importante avec nombreux programmes collectifs. Très bonne desserte routière avec nombreux bus desservant la gare RER B « Croix-de-Berny » en 15 min et la proximité immédiate de l'A86.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------------|----------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Châtenay-Malabry | AR114 | 201 avenue de la Division Leclerc | 64 m ² | Terrain nu |
| TOTAL | | | 64 m ² | |

4.4. Descriptif

Bande de terrain étroite, située entre deux immeubles d'habitation collective, d'une largeur d'environ 2 m sur 32 m de longueur, nue et libre de toute construction. La moitié de la parcelle est présente un déclinement important.

En raison de sa configuration, l'emprise ne dispose pas d'un caractère constructible et est dénuée de droits à construire résiduels.

4.5. Surfaces du bâti

64 m² linéaires.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Syndicat mixte de Châtenay-malabry

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2012. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial du 12 mars 2020

Zone : UP

6.2. Date de référence et règles applicables (uniquement en DUP/ préemption)

Sans objet pour cette évaluation

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

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui 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.

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 de marché s'est centrée sur les cessions des deux dernières années de terrains à bâtir nus et libres en zonage UP sur un périmètre de 500 m². Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

| Terrains | | | | | | | | | |
|----------|------------------|----------------------------|-----------|--------------------|-----|--------------|---------------------|---|-----------------------|
| N° | Date de mutation | Adresse | Cadastre | Surface/unité | PLU | Prix HT | Prix/m ² | Observation | Référence de mutation |
| 1 | 10 sept. 21 | 23 rue Turluret | AR384 | 351 m ² | UP | 380 000,00 € | 1 082,6 € | Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%) | 9224P02 2021P16896 |
| 2 | 18 oct. 21 | 23 rue Turluret | AR383 | 265 m ² | UP | 365 000,00 € | 1 377,4 € | Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%) | 922402 2021P18500 |
| 3 | 7 juil. 21 | 23 rue Turluret | AR382 | 276 m ² | UP | 365 000,00 € | 1 322,5 € | Terrain nu et libre en zone à dominance pavillonnaire (emprise au sol variable selon la surface : 50 % à 30%) | 9224P02 2021P12076 |
| 4 | 22 juil. 22 | 43 avenue Bois de verrière | AS372-367 | 244 m ² | UP | 310 000,00 € | 1 270,5 € | Terrain nu et libre en lotissement viabiliser permettant la réception d'un pavillon avec SDP maximum de 244m ² | 9224P02 2022P08397 |
| 5 | 22 juil. 22 | 30 avenue Bois de verrière | AT610-608 | 271 m ² | UP | 345 000,00 € | 1 273,1 € | Terrain nu et libre en lotissement à viabiliser. | 9224P02 2021P08132 |
| | | | | | | | MOYENNE | 1 265,2 € | |
| | | | | | | | MÉDIANE | 1 273,1 € | |

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

L'étude de marché fait ressortir des plutôt ratios oscillant entre 1 082 €/m² à 1 377 €/m² pour une moyenne et médiane aux alentours de 1 265 €/m² – 1 270 €/m². Cependant, bien que classifié en zone UP, zone constructible, les caractéristiques de la parcelle objet de l'estimation, de petite

surface, pentue et enclavée entre deux bâtis collectifs, ne dispose pas de droits à construire à viabiliser et ne peut donc recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens strict.

Compte tenu de l'immobilisation de l'unité ne lui permettant pas de recevoir de constructions ni d'apporter des droits résiduels, il convient de nuancer fortement les valeurs ressorties de l'étude de marché. En effet, la majorité des mutations porte sur des terrains viables, nus et constructibles. Ainsi, afin de tenir compte de ces caractéristiques, il est usuellement retenu de pratiquer un abattement pour inconstructibilité s'élevant entre 70 à 80 % sur une base de terrain à bâtir.

Au cas d'espèce, compte tenu du contexte des cessions toutes cédées pour la réalisation de surface de plancher et au vu des fortes restrictions supportées par la parcelle, il sera retenu d'une part la valeur basse de l'étude de marché, soit 1 080 €/m² sur laquelle un abattement maximal de 80 % sera d'autre part appliqué.

Détail du calcul : $(64 \text{ m}^2 + X 1 080 \text{ €/m}^2) - 80 \% = 13 824 \text{ €}$, arrondis à 13 800 €.

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 13 800 €.

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 12 400 €.

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 le Directeur et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial

