



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 JUIN 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2023_0068

Cession au Département des Hauts-de-Seine de l'immeuble du 217, avenue Roger Salengro Acquisition du surplus du terrain de 94 m² de la parcelle AD 505

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin à dix-huit heures et six minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt-et-un juin deux mille vingt-trois à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

Présents au début de la séance :

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, Mme MESADIEU, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANÇON, M. BARBIER, M. TURINI, M. DENUIT

Absents ayant donné procuration :

Mme TILLY, a donné procuration à M. LIEVRE
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN
M. CHENU, a donné procuration à M. ERNEST
Mme PRADET, a donné procuration à Mme LE VAVASSEUR
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

Arrivées en cours de séance :

Entre l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023 et l'examen de la délibération n°DEL01_2023_0050 : Mme NICODEME-SARADJIAN (18h13) et Mme COSTE (18h23)
Mme TILLY, 19h35, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01_2023_0066

Départ en cours de séance :

M. BES, 20h28, lors des questions orales

Désignation du secrétaire de séance :

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 5 juillet 2023

Objet : Cession au Département des Hauts-de-Seine de l'immeuble du 217, avenue Roger Salengro - Acquisition du surplus du terrain de 94 m² de la parcelle AD 505

Par délibération précédente, la Commune a décidé de la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu avec Hauts-de-Seine Habitat concernant l'immeuble situé au 217, avenue Roger Salengro.

En effet, dans le cadre du projet de requalification de la RD 910, le Département a notifié à la Ville et à l'Office, l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n°505 sur laquelle est édifié le bâtiment, dans l'emprise du projet d'aménagement de la RD 910 et lui a demandé de mettre en œuvre les dispositions du bail d'origine de 1997, prévoyant expressément la résiliation anticipée de plein droit dudit bail en cas de réalisation de l'alignement départemental impliquant la démolition de l'immeuble.

Dès lors que les conditions seront réunies pour procéder à la signature de l'acte de résiliation du bail, la Commune sera en mesure de céder ce bien au Département des Hauts-de-Seine.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu son avis le 6 janvier 2023, et a estimé le bien (immeuble et terrain d'assiette de 398 m²) à 1 393 000 € hors taxes, droits et charges.

Il est convenu que le Département se charge de la démolition de l'immeuble puis rétrocède à la Commune la partie du terrain non nécessaire à l'aménagement de la RD910.

Ce terrain issu de la parcelle cadastrée section AD 505, sera donc cadastré section AD numéro 633 et disposera d'une surface de 94 m².

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu son avis le 4 mai 2023, et a estimé le terrain de 94 m² à 150 000 € hors taxes, droits et charges.

Le Conseil municipal est donc invité à donner son accord pour procéder à la cession du bien situé au 217, avenue Roger Salengro et à l'acquisition, une fois l'immeuble démoli par le Département, du surplus du terrain non nécessaire à l'aménagement de la RD910.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 15 juin 2023.

***Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public et à l'unanimité moins 4 abstentions,***

DECIDE de la cession au Département des Hauts-de-Seine, ayant son siège à l'Hôtel du Département, 57 rue des longues Raies à Nanterre (92015) représenté par Monsieur Georges SIFFREDI, président du Conseil Départemental, de l'immeuble situé au 217, avenue Roger Salengro, pour un montant de 1 393 000 € hors taxes, droits et charges.

DECIDE de l'acquisition de la future parcelle cadastrée section AD numéro 633, d'une surface de 94 m² au Département des Hauts-de-Seine, pour un montant de 150 000 € hors taxes, droits et charges.

AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches administratives qui seront requises et à signer l'ensemble des actes administratifs et contractuels nécessaires à l'exécution de cette délibération, dès la signature de l'acte de résiliation du bail au profit de Hauts-de-Seine habitat.

Il est précisé que la recette correspondante sera inscrite au budget 2023 de la Commune (fonction 518 – compte 024) et que la dépense sera inscrite au budget 2023 de la Commune (fonction 518 – compte 2115).



Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville



Julie FOURNIER
12^{ème} maire adjointe
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine

Le 06/01/2022

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

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

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à

Département des Hauts-de-Seine

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2022-92022 - Chaville/9788134

Réf OSE: MAL 2022-92046-68635

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 : Immeuble de rapport.

Adresse du bien : 217 avenue Roger Salengro à Chaville (92370)

Valeur vénale libre : 1 393 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Xavier ROY et Mme Béatrice BAYLE-BELLOC, Adjointe au Chef du service acquisitions projets routiers et tramways au département des Hauts-de-Seine.

Le Département des Hauts-de-Seine, pôle logement, patrimoine et partenariats, direction du patrimoine Immobilier, service acquisitions des projets routiers et de tramways, 57 Rue des Longues Raies, Nanterre (92000).

2 - DATES

de consultation :	21 septembre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28 septembre 2022
du dossier complet :	9 décembre 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> envisagée en accord avec la ville de Chaville. 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

Le processus d'acquisition est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser les négociations relatives au bien présentement évalué.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située en banlieue parisienne, la ville de Chaville est une commune qui dispose d'un riche patrimoine naturel constitué par la forêt de Meudon d'une part et par la forêt de Fausses Reposes d'autre part, héritage des chasses des rois de France, représentant approximativement 45 % du territoire.

Cette commune est entourée des communes de Meudon au Sud-Est, de Sèvres au Nord et à l'Est, de la ville d'Avray au Nord-Ouest, de Viroflay à l'Ouest et Vélizy-Villacoublay au Sud-Ouest. La ville de Chaville est traversée par l'ancienne RN 10 (actuelle RD 910) reliant Paris à Versailles, qui constitue l'artère principale de la ville nommée l'avenue Roger Salengro.

Dans le prolongement de cette avenue sont situés notamment la Mairie, un centre commercial, un lieu culturel, le centre culturel l'Atrium, une des trois écoles primaires de la ville, ainsi qu'un collège privé.

Chaville fait partie communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest qui regroupe 329 000 habitants, réunissant 7 autres communes du sud du département : Meudon, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Marnes la Coquette, Sèvres, Vanves, Ville d'Avray.

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

Immeuble d'habitation en R+3 sous combles sur sous-sol carré de caves situé dans le prolongement de l'avenue Roger Salengro à Chaville, dans un secteur mixte d'habitats résidentiels avec quelques grands collectifs d'habitation majoritairement composé de petits immeubles résidentiels avec quelques commerces en rez-de-chaussée.

Ce bien immobilier est à proximité relative de la gare SNCF de « Chaville Rive-Droite », à proximité immédiate des lignes de bus n° 171 et n° 526 et dispose, en outre, d'espaces verts avec les forêts domaniales des « Fausses Reposes » et de « Meudon ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Chaville	AD 505	217 avenue Roger Salengro	398 m ²	Immeuble de rapport
TOTAL			398 m ²	



4.4. Descriptif

Résidence implantée sur une parcelle cadastrée section AD parcelle n° 505, éditée en 1999 selon le cadastre, élevée sur sous-sol carré de caves en R+3 sous combles sur une parcelle d'une contenance de 230 m² selon le cadastre, avec une façade en parement pierres et ciment décoratif comprenant 11 logements dont 6 logements de type T1 bis, 2 logements de type T1, 2 logements de type T2 et 1 logement de type T3, pour une superficie habitable totale de 398 m² selon le consultant.

Etat général, entretien du bien : Cet immeuble d'habitation, est dans un état d'usage très avancé avec quelques fissures apparentes, des infiltrations visibles à plusieurs endroits, des huisseries doubles vitrages anciennes, une isolation faible, des sols gondolés à certains endroits et présente un état extérieur très moyen.

Prestations : Ce bâtiment dispose de caves en sous-sol dont certaines légèrement inondées. Murs peints. Sols recouverts selon les pièces, de carrelage, de parquets stratifiés ou de carreaux de linoléum. Huisseries PVC anciennes équipées de double-vitrage. Chauffage au gaz et production d'eau chaude sanitaire. Tableau de bord électrique non conforme.

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable : 398 m² selon le consultant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la ville de Chaville.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Chaville arrêté par délibération du Conseil municipal le 4 juillet 2011, approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 avril 2012 et modifié le 17 décembre 2015, le 15 février 2018 et le 18 décembre 2019.

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1.1 de cette zone précise que dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

L'article 9.1.2 de cette zone indique que dans le cas de terrains de plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'article 14 de cette zone a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Etude de marché portant sur des mutations, à titre onéreux, d'immeubles de rapport anciens, en situation de libre d'occupation, situés à Chaville, dans un rayon de 1 km autour du bien à estimer et réalisées au cours des deux dernières années.

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

Biens bâtis – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	10/03/2022	28 rue Alfred Fournier	AC 396 2022P05995	183	910 000	4 973	Un immeuble de rapport comprenant: - Au sous-sol: huit caves individuelles; - Au rez-de-chaussée: un studio, un appartement de deux pièces; - Au premier étage: deux appartements de deux pièces; - Au deuxième étage: deux appartements de deux pièces. Grenier au-dessus.
2	16/12/2021	832 avenue Roger Salengro	AC 715 2022P00624	311	1 800 000	5 788	Un corps de bâtiment élevé partie sur sol de rez-de-chaussée et de deux étages.
3	23/06/2021	840 avenue Roger Salengro	AC 690 2021P11490	129	577 000	4 473	Dans un immeuble de rapport, habitation et commerce, consistant en un bâtiment élevé sur cave et partie sur terre-plein, couvert en tuiles et comprenant au rez-de-chaussée : un studio. Aux 1er et 2 ^{ème} étage : un logement en duplex. Au 2 ^{ème} étage, une chambre-cuisine et placard. Au 1 ^{er} étage, un logement comprenant : entrée-séjour-cuisine, chambre, salle d'eau et water-closet.
					Moyenne	5 078	
					Médiane	4 973	

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 5 078 €/m² et une médiane de 4 973 €/m² pour des prix compris entre 4 473 €/m² et 5 788 €/m². Les termes retenus concernent des immeubles de rapport, d'une surface comprise entre 90 m² et 311 m².

Cet immeuble de rapport situé dans une zone résidentielle dense, présente des prestations intérieures très moyennes à médiocres par endroits avec quelques fissures et infiltrations d'eau, ne dispose pas de garage en sous-sol et relève d'un aspect extérieur en état moyen. Cet immeuble résidentiel qui présente une surface habitable moyenne (398 m²), est constitué de 6 appartements de type T1bis, 2 appartements de type T1, 2 appartements de type T2 et un appartement de type T3 avec caves en sous-sol.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, il sera retenu une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, inférieure aux valeurs moyenne et médiane observées soit 3 500 €/m².

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

Sur la base d'une valeur vénale unitaire libre d'occupation de 3 500 €/m², le calcul de la valeur vénale de cette parcelle est la suivante :

$3\,500 \text{ €/m}^2 \times 398 \text{ m}^2 = 1\,393\,000 \text{ €}$ HT/HD/HC et hors commission d'agence.

La valeur vénale du bien, libre d'occupation, est arbitrée à 1 393 000 € HT/HD/HC.

→ Calculs de l'indemnité de emploi entre personnes publiques :

Indemnité principale	Calcul	Indemnité de emploi	Indemnité totale de dépossession		
1 393 000 €	0 à 1000000000 x 5 %	69 650 €	1 462 650 €		
	Total	69 650 €			

Parcelle	Adresse	Nature des biens	Valeur vénale	Valeur vénale hors emploi	Emploi
AD 505	217 avenue Roger Salengro	Immeuble de 11 logements	3 500 x 398	1 393 000	69 650
		TOTAL		1 393 000	1 462 650

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, libre d'occupation, est arbitrée à **1 393 000 € HT/HD/HC**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 532 300 € HT/HD/HC.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/07/2023
Reçu en préfecture le 05/07/2023
Publié le
ID : 092-219200227-20230627-DEL01_2023_068-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine**

Le 04/05/2023

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 Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2023-92022 - Chaville/11272902

Réf OSE: MAL 2023-92046-06944

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à

Département des Hauts-de-Seine
Pôle Logement, Patrimoine et Partenariats
Direction du Patrimoine Immobilier
Service acquisitions des projets routiers et de
tramways

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 :

Emprise de terrain à bâtir.

Adresse du bien :

217 avenue Roger Salengro à Chaville (92370).

Valeur vénale libre :

150 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Djeinaba CISSE , chargée d'acquisitions foncières, service des acquisitions des projets routiers et de tramways, pôle Logement Patrimoine et Partenariats, Direction du patrimoine immobilier.

Le Département des Hauts-de-Seine, pôle logement, patrimoine et partenariats, direction du patrimoine Immobilier, service acquisitions des projets routiers et de tramways, 57 Rue des Longues Raies, Nanterre (92000).

2 - DATES

de consultation :	25 janvier 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de parcelle :	7 avril 2023
du dossier complet :	7 avril 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Le consultant sollicite l'évaluation de cette parcelle en vue de procéder à sa cession à la ville de Chaville dans le cadre de l'opération immobilière entre le département des Hauts-de-Seine et la ville.

Le processus d'acquisition est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de poursuivre les négociations de cession relatives au bien présentement évalué.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située en banlieue parisienne, la ville de Chaville est une commune qui dispose d'un riche patrimoine naturel constitué par la forêt de Meudon d'une part et par la forêt de Fausses Reposes d'autre part, héritage des chasses des rois de France, représentant approximativement 45 % du territoire.

Cette commune est entourée des communes de Meudon au Sud-Est, de Sèvres au Nord et à l'Est, de la ville d'Avray au Nord-Ouest, de Viroflay à l'Ouest et Vélizy-Villacoublay au Sud-Ouest. La ville de Chaville est traversée par l'ancienne RN 10 (actuelle RD 910) reliant Paris à Versailles, qui constitue l'artère principale de la ville nommée l'avenue Roger Salengro.

Dans le prolongement de cette avenue sont situés notamment la Mairie, un centre commercial, un lieu cultuel, le centre culturel l'Atrium, une des trois écoles primaires de la ville, ainsi qu'un collège privé.

Chaville fait partie communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest qui regroupe 329 000 habitants, réunissant 7 autres communes du sud du département : Meudon, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Marnes la Coquette, Sèvres, Vanves, Ville d'Avray.

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

Cette emprise à usage de terrain à bâtir située dans le prolongement de l'axe principale de la commune, l'avenue Roger Salengro, dans un secteur mixte d'habitat résidentiels de petits collectifs avec quelques commerces en rez-de-chaussée, est proche de quelques commodités, notamment d'un réseau de bus et de commerces de proximité.

Cette parcelle est à proximité relative de la gare SNCF de « Chaville Rive-Droite », à proximité immédiate des lignes de bus n° 171 et n° 526 et dispose, en outre, d'espaces verts avec les forêts domaniales des « Fausses Reposes » et de « Meudon ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Chaville	AD n° 633	217 avenue Roger Salengro	94 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			94 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle en nature de terrain à bâtir de configuration rectangulaire relevant d'une division parcellaire de la parcelle AD n° 505 en 2 parcelles distinctes, les parcelles cadastrées section AD n° 632 et AD n° 633, cette dernière étant l'objet de la présente évaluation.

Celle-ci localisée dans le prolongement de l'avenue Roger Salengro à proximité d'un petit ensemble résidentiel de standing social à moyen, d'une superficie totale de 94 m² selon le consultant à extraire de la parcelle initiale référencée AD n° 505.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 94 m² à extraire de la parcelle section AD, parcelle n° 505 selon le consultant, d'une contenance totale de 230 m² selon le cadastre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient au département des Hauts-de-Seine.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Chaville arrêté par délibération du Conseil municipal le 4 juillet 2011, approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 avril 2012 et modifié le 17 décembre 2015, le 15 février 2018 et le 18 décembre 2019.

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1.1 de cette zone précise que dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

L'article 9.1.2 de cette zone indique que dans le cas de terrains de plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Etude de marché portant sur des mutations, à titre onéreux, à partir de mutations de terrains constructibles d'une superficie comprise entre 100 m² à 500 m², situées à Chaville, Sèvres, Garches et Saint-Cloud dans un rayon de 3 km autour du bien à estimer en raison du faible nombre de termes de comparaison disponibles et réalisées au cours des 4 dernières années.

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

Terrains inconstructibles – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	Observations

1	06/09/2019	25 rue de la Monesse à Chaville	AD 617 NC	175	284 674	1 620	TAB constructible.
2	06/06/2019	25 rue de la Monesse à Chaville	AD 615 2019P07558	175	322 000	1 840	TAB sur lequel sont présents 2 garages.
3	28/09/2022	27 rue de la Garenne à Sèvres	AN 800 2022P21103	302	400 000	1 325	TAB constructible.
4	23/06/2021	18 avenue Foch à Garches	AK 959 2021P10947	498	820 000	1 647	TAB constructible.
5	31/03/2022	34 rue de la Porte Jaune à Saint-Cloud	AO 737 2022P08053	242	425 000	1 756	TAB constructible.
						Moyenne	1 638
						Médiane	1 647

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 1 638 €/m² et une médiane de 1 647 €/m² pour des prix compris entre 1 325 €/m² et 1 756 €/m². Les termes retenus concernent des terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 175 m² et 498 m².

La parcelle étant constructible, une valeur déterminée à 1 600 €/m² au regard des termes de comparaison et de la moyenne de l'étude de marché afin de prendre en compte la consistance constructible de la parcelle et les termes de comparaison de l'étude de marché du terrain.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, il sera retenu une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, proche de celle de la valeur moyenne observée, soit 1 600 €/m².

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

Sur la base d'une valeur vénale unitaire libre d'occupation de 1 600 €/m², le calcul de la valeur vénale de cette parcelle est la suivante :

- AD n° 633 : 94 m² x 1 600 €/m² = 150 400 € arrondis à 150 000 € HT/HD/HC et HCA.

La valeur vénale du bien, libre d'occupation, est arbitrée à 150 000 € HT/HD/HC.

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, libre d'occupation et hors indemnité de remplacement, est arbitrée à **150 000 € HT/HD/HC**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 135 000 € HT/HD/HC.

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 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.

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le



ID: 092-219200227-20230627-DEL01_2023_068-DE

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent a 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 black ink, appearing to read 'Leclair', with a long horizontal flourish extending to the right.

Laurent LECLAIR
Inspecteur des Finances Publiques