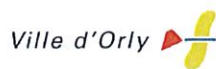


**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**Liberté – Égalité – Fraternité**



**Département du Val-de-Marne**

**Canton d'Orly**

**Commune d'Orly**

**N° D-URB-2024 /552**

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Extrait du registre des délibérations du conseil municipal**

Séance du Conseil municipal ordinaire du 5 septembre 2024

**Objet : ZAC Aurore – Acquisition des parcelles AE 250 et AE 477A par Valophis sous condition de désaffectation et déclassement par enquête publique des dites parcelles.**

L'an deux mille vingt-quatre, le cinq septembre, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué en présentiel le vingt-deux août, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Imène **SOUID**– Maire.

**ÉTAIENT PRESENTS** : Madame Imène **SOUID**, Maire

Mesdames, Messieurs les Maire-adjoints

Jean-François CHAZOTTES – Stéphanie BARRÉ-PIERREL – Nathalie BESNIET – Thierry ATLAN – Sana EL AMRANI – Farid RADJOUH – Karine BETTAYEB – Frank-Éric BAUM – Malikat VERA - Alain GIRARD – Maribel AVILES CORONA

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux

Roselyne CHARLES ELIE NELSON – Kheira SIONIS – Marilyne HERLIN – Renaud LERUDE – Josiane DAUTRY – Ramzi HAMZA – Yann GILBERT – Houcine TROUKY – Annie RAMARIAVELO – Gilbert LACOM – Florence AIT-SALAH-LECERVOISIER – Philippe BOURIACHI – Brahim MESSACI – Sylvain CAPLIER – Noëline TANFOURI – Kathy GUERCHE – Nicole DURU BERREBI

**ÉTAIENT REPRESENTES**

- Monsieur Hamide KERMANI est excusé et représenté par Farid RADJOUH.
- Monsieur Thierry CHAUDRON est excusé et représenté par Imène SOUID.
- Monsieur Jinny BAGÉ est excusé et représenté par Stéphanie BARRÉ-PIERREL.
- Monsieur Seydi BA est excusé et représenté par Ramzi HAMZA.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

- Madame Mylène DIBATISTA est excusée et représentée par Thierry ATLAN.
- Monsieur Christophe DI CICCIO est excusé et représenté par Philippe BOURIACHI.
- Madame Sana EL AMRANI arrivera en retard et donne pouvoir à Jean-François CHAZOTTES  
Arrivée de Madame EL AMRANI à 19h32 (Point 3)
- Monsieur Frank Eric BAUM arrivera en retard et donne pouvoir à Malikat VERA.  
Arrivée de Monsieur BAUM à 19h11 (Point 1)

### **1- Désignation d'un secrétaire de séance.**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

Madame Malikat VERA ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir cette fonction. Elle l'a accepté(e).

**Objet : ZAC Aurore – Acquisition des parcelles AE 250 et AE 477A par Valophis sous condition de désaffectation et déclassement par enquête publique des dites parcelles.**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2131-1 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2141-1 ;

**VU** le Code de la voirie routière et notamment son article L.141-3 et R.141-4 à R.141-10 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2022/02431 du 11 juillet 2022 portant création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Aurore sur le territoire de la commune d'Orly ;

**VU** le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Orly approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 et modifié le 12 mars 2024 ;

**VU** l'avis de la Direction départementale des finances publiques (pôle d'évaluation domaniale) n°2024-94054-57039 en date du 26 août 2024 (AE 477A) ;

<p>Accusé de réception en préfecture 094-219400546-20240905-DURB2024552-DE Date de télétransmission : 10/09/2024 Date de réception préfecture : 10/09/2024</p>
--

**VU** l'avis de la Direction départementale des finances publiques (pôle d'évaluation domaniale) n°2024-94054-56980 en date du 26 août 2024 (AE 250) ;

**CONSIDERANT** que la parcelle AE 250 a une superficie de 2 558m<sup>2</sup> et que la parcelle AE 477A a une superficie de 13 427m<sup>2</sup>, soit un total de 15 985 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDÉRANT** que ces parcelles sont destinées à être aménagées pour la réalisation d'espaces publics et de logements ;

**CONSIDÉRANT** que le prix de vente total s'élève à un total 1 647 200 euros hors taxes et hors droits, ce prix étant conforme aux évaluations du Pôle d'évaluation domaniale datées du 26 août 2024 ;

**CONSIDERANT** que la désaffectation des parcelles AE 477A et AE 250 doit être effectuée afin de permettre un déclassement en vue d'une cession à Valophis qui est aménageur de la ZAC ;

**CONSIDERANT** qu'une enquête publique est obligatoire pour procéder au déclassement du bien en question tel que définie par l'article L.141-3 du Code de la voirie ;

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur Jean François CHAZOTTES ;

### **APRÈS DÉLIBÉRATION :**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la désaffectation à intervenir des parcelles AE 250 et AE 477A.

**ARTICLE 2 : ORDONNE** le lancement de la procédure de déclassement des deux parcelles AE 477A et AE 250, conformément au Code de l'environnement.

**ARTICLE 3 : DONNE** mandat à Madame la Maire ou, par substitution, à Monsieur le Premier adjoint, pour conduire sous son autorité l'intégralité de l'enquête publique préalable au déclassement.

**ARTICLE 4 : PRÉCISE** que le déclassement de cette emprise sera soumis à une délibération du Conseil municipal aux vues du résultat de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

**ARTICLE 5 : APPROUVE** la cession des parcelles AE 250 et AE 477A au bénéfice de Valophis Habitat, sous condition de la désaffectation et du déclassement effectifs de celles-ci, pour un montant total de 1 647 200 euros, hors taxes et hors droits.

**ARTICLE 6 : DONNE** mandat et autorise Madame la Maire ou, par substitution, Monsieur le Premier adjoint, à veiller à la bonne application des présentes, poursuivre toute formalité et signer tous les documents afférents.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

**ARTICLE 7 : AUTORISE** Valophis Habitat par anticipation à déposer tout dossier de demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des opérations de logements sur ces parcelles.

**ARTICLE 8 : PRÉCISE** que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations de la collectivité et affichée sur le site internet de la Mairie d'Orly.

**ARTICLE 9 : DIT** qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne.

**ARTICLE 10 : PRÉCISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif de Melun ou par voie dématérialisée sur [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré en séance du 05-09-2024.

Pour extrait conforme  
Imène SOUID  
MAIRE D'ORLY

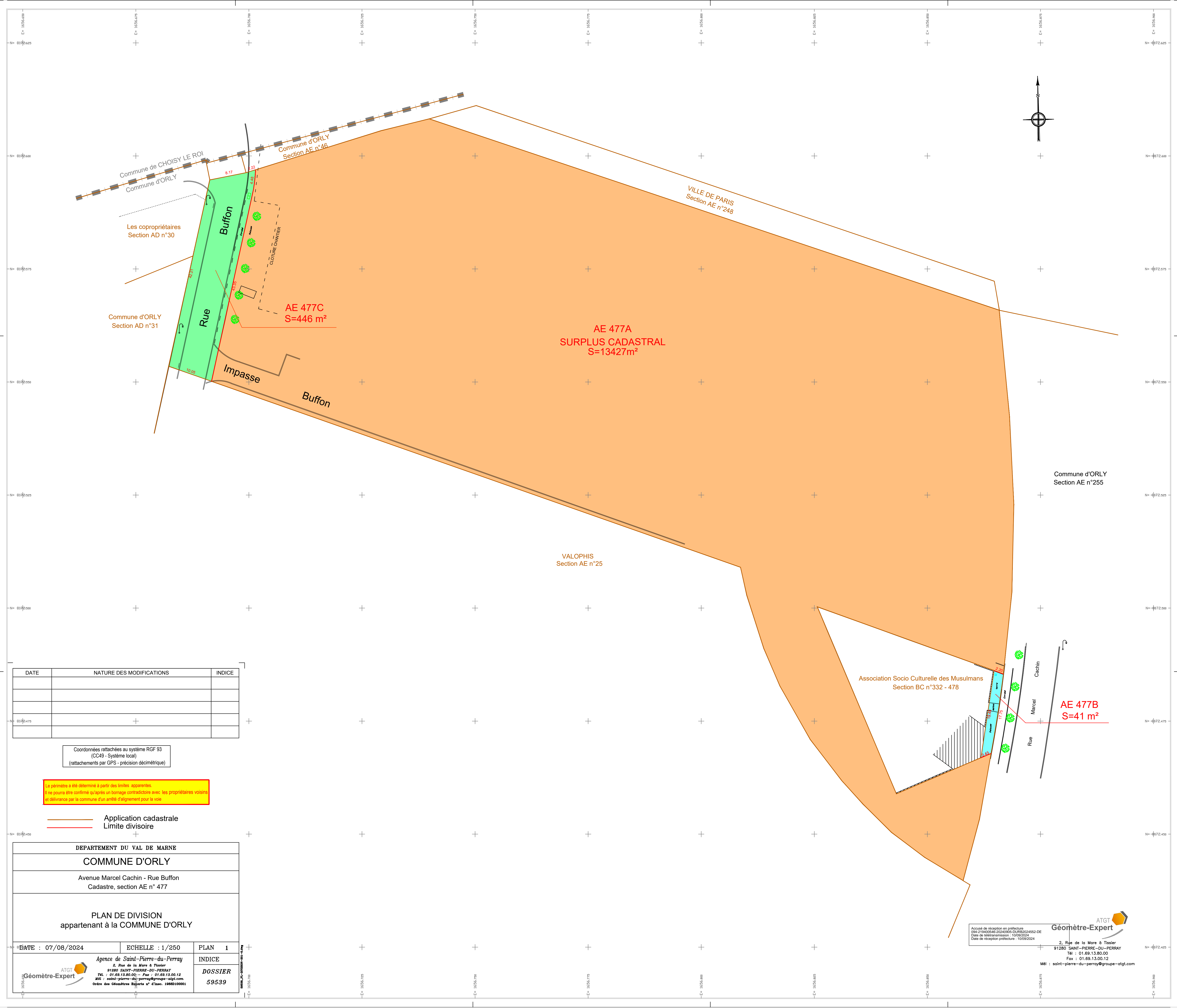


Composant le Conseil	35
En exercice	35
Présents	29
Représentés	6
Absents	0
Vote pour	27
Vote contre	5
N'a pas pris part au vote	0
Abstentions	3

**Annexes :**

- Plan de division
- Avis des domaines

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024



DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE

Coordonnées rattachées au système RGF 93  
(CC49 - Système local)  
(rattachements par GPS - précision décimétrique)

Le périmètre a été déterminé à partir des limites apparentes.  
Il ne pourra être confirmé qu'après un bornage contradictoire avec les propriétaires voisins  
et délivrance par la commune d'un arrêté d'alignement pour la voie.

Application cadastrale  
Limite divisoire

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
COMMUNE D'ORLY  
Avenue Marcel Cachin - Rue Buffon  
Cadastré, section AE n° 477

PLAN DE DIVISION  
appartenant à la COMMUNE D'ORLY

DATE : 07/08/2024    ECHELLE : 1/250    PLAN 1

Agence de Saint-Pierre-du-Perray  
2, Rue de la Mare à Tourne  
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY  
TEL : 01.69.13.80.00 - Fax : 01.69.13.00.12  
MEL : saint-pierre-du-perray@atgt.com  
Ordre des Géomètres Experts n° d'Insc. 1988010001

INDICE  
DOSSIER  
59539

ATGT  
Géomètre-Expert

Accusé de réception en infrastructure  
Date: 21/08/2024 10:00:00  
Date de réimpression: 10/09/2024  
Date de réception professionnelle: 10/09/2024

2, Rue de la Mare à Tourne  
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY  
Tel : 01.69.13.80.00  
Fax : 01.69.13.00.12  
MEL : saint-pierre-du-perray@atgt.com



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le 26 août 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Val de  
Marne

Pôle d'évaluation domaniale 94

Adresse : 1 place du Général Pierre Billotte  
CP Ville : 94040 CRÉTEIL CEDEX

Courriel : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

La Directrice départementale des Finances  
publiques du Val de Marne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Stéphane ROSSI

Courriel : [stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06.14.10.97.26

COMMUNE D ORLY

Réf DS: 19227855

Réf OSE : 2024-94054-56980

## 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 :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Avenue Marcel Cachin  
94310 Orly

*Valeur :*

**270.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MATHIEU Théo, 01 48 90 22 16, [theo.mathieu@mairie-orly.fr](mailto:theo.mathieu@mairie-orly.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	29/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	29/07/2024

## 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. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Aurore, la Ville va céder à l'aménageur (Valophis Habitat) la parcelle AE 250 sur laquelle sera construit le lot 8A (24 logements en accession sociale et 20 logements en locatif social) pour un total de 2.738 m<sup>2</sup> de SDP ainsi qu'une partie des espaces publics de la ZAC.

La Ville d'Orly sollicite donc l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale de cette parcelle de terrain, sise rue Marcel Cachin.

Le prix de cession envisagé s'élève à 255.800 € (cf. article 2.1.2 de la convention partenariale signée entre la Ville, l'EPT et l'aménageur : accord sur un prix de cession des terrains de 100 € / m<sup>2</sup>).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

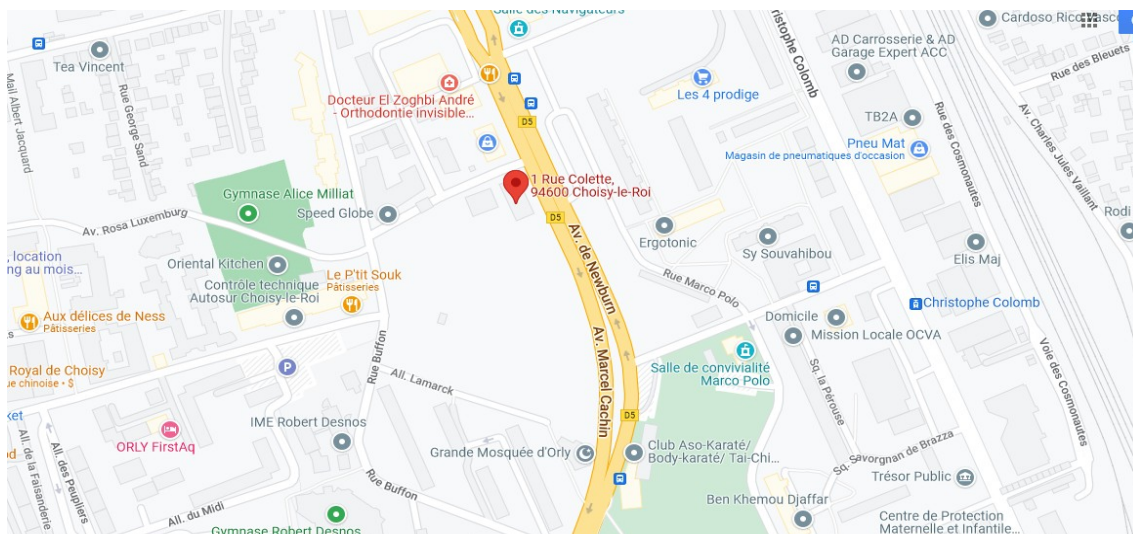
Située dans la banlieue sud de Paris, dans le département du Val-de-Marne, la commune d'Orly se trouve à 9 km au sud de Paris. Une partie de son territoire est occupée par l'aéroport d'Orly.

Elle s'étend sur environ 6,69 km<sup>2</sup> et compte environ 24.600 orlysiens.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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

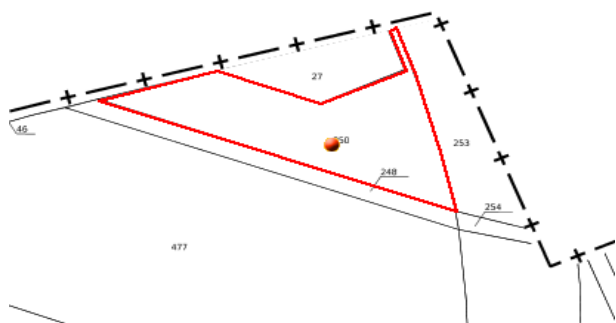
Cette parcelle est située dans le nord de la commune, à proximité immédiate des villes de Choisy et de Thiais. Elle est desservie par les lignes de bus 183, 482, 483 et par le tramway T9 (Gaton Viens et Les Saules).



## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ORLY	AE 250	AVENUE MARCEL CACHIN	2.558	
		TOTAL	2.558	



## 4.4. Descriptif

Cette parcelle est actuellement non bâtie.

Le dossier de création de la ZAC Aurore a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2022/02431 du 11/07/2022. La maîtrise d'ouvrage de la ZAC est assurée par VALOPHIS HABITAT.

La programmation de la ZAC prévoit sur une assiette foncière totale d'environ 140.611 m<sup>2</sup>, la construction de 671 logements sociaux d'une SDP d'environ 46.755 m<sup>2</sup> (8.526 m<sup>2</sup> de logements locatifs, 25.079 m<sup>2</sup> de logements en accession, 13.150 m<sup>2</sup> pour la foncière logement), 2.150 m<sup>2</sup> de bureau et 740 m<sup>2</sup> d'équipements publics.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024



Il est prévu aussi la démolition de 104.776 m<sup>2</sup> de bâtiments divers et l'aménagement de 41.548 m<sup>2</sup> de voiries et d'espaces publics.  
(Cf. Annexes Convention ZAC).

La Ville va donc céder à l'aménageur (Valophis Habitat) la parcelle AE 250 sur laquelle sera construit le lot 8A (25 logements en accession sociale et 20 logements en locatif social) pour une SDP totale de 2.738 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une partie des espaces publics de la ZAC.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Orly.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

Cette parcelle est située en zone UR du PLU approuvé par le Conseil municipal le 19/12/2007 et modifié en dernier lieu le 25/02/2020.

La zone UR correspond au secteur d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly.

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

Méthode d'estimation retenue :

Par la méthode du compte à rebours aménageur.

Cette méthode consiste à établir la valeur résiduelle du foncier à aménager (somme maximale pouvant être affectée à l'acquisition du foncier), en partant des recettes prévisionnelles de cession de charges foncières (droits à construire), desquelles sont déduits les coûts de démolition et d'aménagement.

## 8 - COMPTE À REBOURS

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

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

La 1<sup>ère</sup> étude de marché portera sur des transactions de TAB avec droits à construire de logements sociaux :

En l'absence d'un nombre suffisant de transactions récentes sur l'étendue aux communes voisines du Val de Marne :

la ville d'Orly, la recherche est  
accusée réception préfeture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfeture : 10/09/2024

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	SDP	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> SDP	Observation
CD 18 19 584 588 589 593 594 94 ....	VITRY-SUR-SEINE	ZAC ROUGET DE LISLE	13/06/2019	6879	2 829 410 €	411 €	Vente de la SADEV à l'OPH de Vitry pour créer des logements sociaux
CD 586-588-205-589-584-583-94-542-18-594-497-593-596-19	VITRY-SUR-SEINE	55 AV ROUGET DE LISLE	13/06/2019	6878,9	2 873 683	418 €	Un Terrain (lot G de la ZAC ROUGET DE LISLE) doté d'une constructibilité de 6.878,90 m <sup>2</sup> SDP à destination de logements sociaux
AN 124-127-128-129	ORMESSON-SUR-MARNE	AV DE PINCE VENT	04/10/2019	13778	6 237 842	453 €	Terrain en vue de la construction de 220 logements sociaux , d'une SDP de 13.778 m <sup>2</sup> .
BH 502	CRETEIL	RUE MAURICE DEMENITROUX	26/11/2019	4500	2 209 500	491 €	TAB ((ILOT C2 DE LA ZAC PETIT PRE-SABLIÈRES) Et les droits à construire de 4500 m <sup>2</sup> SDP (67 logements environ).
AF 177	CHOISY-LE-ROI	119 AV D ALFORTVILLE	01/07/2020	4522	2 043 944	452 €	TAB (Ilot 3B/C de la ZAC des Troènes) avec droits à construire de 4.522 m <sup>2</sup> SDP pour 67 logements collectifs et 6 logements en duplex
AY 174	IVRY-SUR-SEINE	5 RUE GALILEE	22/04/2021	4308	2 870 990	400 €	TAB (lot 3G de la ZAC) doté d'une constructibilité de 4.308 m <sup>2</sup> , répartis comme suit : - de LLI pour 2.373,60 m <sup>2</sup> SDP (900 €/m <sup>2</sup> ), - de logements sociaux pour 1.593,90 m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), - d'activités et/ou commerces pour 340,80 m <sup>2</sup> SDP (120 €/m <sup>2</sup> ).
AH 401	VILLEJUIF	LES SABLONS DE LA BRUYERE	06/07/2021	23854	17 113 000	805 €	Lot D1b de la ZAC Campus Grand Parc : TAB avec DAC d'une SDP de 23.854 m <sup>2</sup> , se répartissant comme suit : - SDP à destination d'habitation : 8.942 m <sup>2</sup> , répartie comme suit : . 4.779 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements en accession libre (1.440 € HT/m <sup>2</sup> SDP), . 4.163 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements locatifs sociaux (805 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de bureaux : 7.035 m <sup>2</sup> (laboratoires et bureaux) (615 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de commerces et d'activités de services : 1.201 m <sup>2</sup> répartie comme suit : . 818 m <sup>2</sup> à usage de centre sportif, . 383 m <sup>2</sup> SDP à usage d'établissement médical (200 € HT/m <sup>2</sup> SDP) ; - SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : 861 m <sup>2</sup> (crèche) ; - SDP à destination d'hébergement hôtelier : 5.815 m <sup>2</sup> (700 € HT/m <sup>2</sup> SDP). <b>Les valorisations des charges foncières ci-dessus exprimées intégrant la valorisation des Surfaces de Plancher du centre sportif et de la crèche et s'entendant parkings compris.</b>
CG 462-450	VITRY-SUR-SEINE	120 RUE DU GEN MALLERET JOINVILLE	17/05/2022	6697,8	3 096 610	450 €	Lot DE1B de la ZAC « GARE ARDOINES » : TAB avec DAC de logements sociaux 6.697,80 m <sup>2</sup> SPC x 450 € HT, - Activités 99 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT, Service public ou d'intérêt collectif 314 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT
AI 126	IVRY-SUR-SEINE	9 RUE LOUIS FABLET	02/06/2022	1136,39	428 160	377 €	TAB en vue d'un opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation (BRS) composé de 16 logements collectifs d'une SDP de 1.136,39 m <sup>2</sup>
I 114-195-395-118-200-199	CHEVILLY-LARUE	56 RUE DU NIVERNAIS	12/07/2022	2260	1 635 350	724 €	TAB (lot 1 de la ZAC SORBIERS-SAUSSAIE), et droits à construire d'une SDP de 2260 m <sup>2</sup> pour 38 logements sociaux et 2 locaux commerciaux
L 150	L'HAY-LES-ROSES	137 RUE PAUL HOCHART	28/07/2022	10289	8 876 928	200 €	Un TAB (lot 4 de la ZAC PAUL HOCHART), Et DROIT DE CONSTRUIRE d'une SPC globale prévisionnelle de 10.289 m <sup>2</sup> de SPC dont : - 6 244,31 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements en accession libre (1.280 €/m <sup>2</sup> ), - 3 291,96 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements locatifs sociaux, (200 €/m <sup>2</sup> ), - 752,73 m <sup>2</sup> de SPC à crèche (300 €/m <sup>2</sup> ), - 89 emplacements de stationnement.
A 308	ORLY	102 AV DE LA VICTOIRE	20/12/2022	12220	6 795 504	326 €	Lot 2 de la ZAC Chemin des Carrières – Terrain et Droits de construire permettant de développer une SDP globale de 12 220 m <sup>2</sup> : - 11 980 m <sup>2</sup> de SdP à destination d'habitation répartis comme suit : * 1 986 m <sup>2</sup> de SdP de logements locatifs sociaux x 326,44 €, * 9 994 m <sup>2</sup> de SdP de log. en accession libre à la propriété x 604,01 €, - 240 m <sup>2</sup> à destination de commerce x 256,44 €
28//E/133//	CRETEIL	104 IMP CHERET	02/02/2022	1786	932 292	522 €	logements sociaux à priori (VEFA achat par 3F le 18/07/2023 – pas l'acte au 05/10/2023 – LLI selon OSE 2022-94028-69298) terrain nu et arasé – prix calculé sur la base de 522 €/m <sup>2</sup> de SDP au PC permis de construire (logements collectifs pour 1786 m <sup>2</sup> SDP)
AJ 410	CRETEIL	1 IMP BLANCHARD	14/12/2022	5160,89	2 880 900	558 €	TAB avec droits à construire de 5.160,89 m <sup>2</sup> SDP – 400 €/m <sup>2</sup> en C.F. + charges annexes (78 logements collectifs et 2 commerces), soit : -4.883,60 m <sup>2</sup> de surface de logements sociaux, -277,29 m <sup>2</sup> de surface de locaux commerciaux en RDC.

Moyenne 470 €

## La 2<sup>ème</sup> étude de marché portera sur des transactions de TAB avec droits à construire de locaux d'activités et d'équipements publics, situés à Orly et communes alentours :

Ref. Cad.	Commune	Adresse	Date mutation	SDP	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> SDP	Observation
AZ 98 – AZ 100	IVRY-SUR-SEINE	53 BD COLONEL FABIEN	15/10/2020	3613	1 963 520	265 €	TAB et les droits à construire attachés de 3.613 m <sup>2</sup> , dont : - 3.395 m <sup>2</sup> SDP à usage de bureaux (550 €/m <sup>2</sup> ), - 218 m <sup>2</sup> SDP à usage de commerces (265 €/m <sup>2</sup> ).
AY 178 – AY 176	IVRY-SUR-SEINE	11 RUE GALILEE	16/10/2020	5787	5 441 906	150 €	TAB (lot 3J1 de la ZAC) doté d'une constructibilité de 5.542 m <sup>2</sup> SDP de logements en accession libre (960 €/m <sup>2</sup> ) et de 245 m <sup>2</sup> SDP de commerces (150 €/m <sup>2</sup> )
C 69	ALFORTVILLE	12 RUE CHARLES DE GAULLE	16/11/2020	1893,47	1 670 000	400 €	Programme de construction visant une SDP de 1.494,94 m <sup>2</sup> pour les logements, 86,47 m <sup>2</sup> pour les commerces, 312,06 m <sup>2</sup> pour la crèche. Valeurs retenues : 950 €/m <sup>2</sup> pour les logements et 400 €/m <sup>2</sup> pour la crèche et commerces
AY 174	IVRY-SUR-SEINE	5 RUE GALILEE	22/04/2021	4308	2 870 990	120 €	TAB (lot 3G de la ZAC) doté d'une constructibilité de 4.308 m <sup>2</sup> , répartis comme suit : - de logements sociaux pour 1.593,90 m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), - d'activités et/ou commerces pour 340,80 m <sup>2</sup> SDP (120 €/m <sup>2</sup> ).
AU 150	IVRY-SUR-SEINE	32 RUE PIERRE RIGAUD	16/12/2021	7062	3 784 038	300 €	TAB (lot 2K1 de la ZAC) doté d'une constructibilité, de 7.062 m <sup>2</sup> à usage, savoir : - de bureaux pour 6.768 m <sup>2</sup> SDP (520 €/m <sup>2</sup> ), - de commerces pour 294 m <sup>2</sup> SDP (300 €/m <sup>2</sup> ).
L 150	L'HAY-LES-ROSES	137 RUE PAUL HOCHART	28/07/2022	10289	8 876 928	300 €	Un TAB (lot 4 de la ZAC PAUL HOCHART), Et DROIT DE CONSTRUIRE d'une SPC globale prévisionnelle de 10.289 m <sup>2</sup> de SPC dont : - 6 244,31 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements en accession libre (1.280 €/m <sup>2</sup> ), - 3 291,96 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements locatifs sociaux, (200 €/m <sup>2</sup> ), - 752,73 m <sup>2</sup> de SPC à crèche (300 €/m <sup>2</sup> ), - 89 emplacements de stationnement.
AH 401	VILLEJUIF	LES SABLONS DE LA BRUYERE	06/07/2021	23854	17 113 000	200 €	Lot D1b de la ZAC Campus Grand Parc : TAB avec DAC d'une SDP de 23.854 m <sup>2</sup> , se répartissant comme suit : - SDP à destination d'habitation : 8.942 m <sup>2</sup> , répartie comme suit : . 4.779 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements en accession libre (1.440 € HT/m <sup>2</sup> SDP), . 4.163 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements locatifs sociaux (805 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de bureaux : 7.035 m <sup>2</sup> (laboratoires et bureaux) (615 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de commerces et d'activités de services : 1.201 m <sup>2</sup> répartie comme suit : . 818 m <sup>2</sup> à usage de centre sportif, . 383 m <sup>2</sup> SDP à usage d'établissement médical (200 € HT/m <sup>2</sup> SDP) ; - SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : 861 m <sup>2</sup> (crèche) ; - SDP à destination d'hébergement hôtelier : 5.815 m <sup>2</sup> (700 € HT/m <sup>2</sup> SDP). <b>Les valorisations des charges foncières ci-dessus exprimées intégrant la valorisation des Surfaces de Plancher du centre sportif et de la crèche et s'entendant parkings compris.</b>
CG 462-450	VITRY-SUR-SEINE	120 RUE DU GEN MALLERET JOINVILLE	17/05/2022	6697,8	3 096 610	200 €	Lot DE1B de la ZAC « GARE ARDOINES » : TAB avec DAC de logements sociaux 6.697,80 m <sup>2</sup> SPC x 450 € HT, - Activités 99 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT, Service public ou d'intérêt collectif 314 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT
CG 422-456	VITRY-SUR-SEINE	79 RUE LEON GEFROY	05/07/2022	5469,2	3 564 138	200 €	Lot DE3B de la ZAC «GARE ARDOINES», TAB avec DAC de 5.469,20 m <sup>2</sup> SPC : -5295,30 m <sup>2</sup> SPC de surfaces de logements x 600 € HT -173,90 m <sup>2</sup> SPC de surfaces d'activités x 200 € HT
A 308	ORLY	102 AV DE LA VICTOIRE	20/12/2022	12220	6 795 504	256 €	Lot 2 de la ZAC Chemin des Carrières – Terrain et Droits de construire permettant de développer une SDP globale de 12 220 m <sup>2</sup> : - 11 980 m <sup>2</sup> de SdP à destination d'habitation répartis comme suit : * 1 986 m <sup>2</sup> de SdP de logements locatifs sociaux x 326,44 €, * 9 994 m <sup>2</sup> de SdP de log. en accession libre à la propriété x 604,01 €, - 240 m <sup>2</sup> à destination de commerce x 256,44 €
AE 48-80-82-84	VILLEJUIF	5 AV DU PRESIDENT ALLENDE	29/11/2022	3664	3 335 458	400 €	Terrain doté d'une constructibilité de 3.664m <sup>2</sup> de SdP à usage : -De logements en accession libre à la propriété pour 3.351m <sup>2</sup> SDP (968 €/m <sup>2</sup> ), -Et commerce pour 313m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), Le tout superposé à deux (2) niveaux de parking souterrains.
AE 203-204	ALFORTVILLE	4 RUE DE LONDRES	09/12/2022	526	166 500	317 €	Terrain en vue de construire un bâtiment de commerce en coque vide et 5 parkings

Moyenne 259 €

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

### 8.1.2. Autres sources

Dans les annexes de la convention, il est indiqué un montant total des subventions de 12.415.932 €.

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

De la 1<sup>ère</sup> étude, il ressort une valeur moyenne de **470 € HT / m<sup>2</sup> SDP** de logements sociaux (tous types confondus).

De la 2<sup>ème</sup> étude, il ressort une valeur moyenne de 259 € HT / m<sup>2</sup> SDP de locaux d'activité et d'équipements publics.

Je retiendrai une valeur de **300 €/m<sup>2</sup> SDP** pour les bureaux et activités et de **200 €/m<sup>2</sup> SDP** pour les équipements publics.

## 8.2. Dépenses du CAR

### 8.2.1. Coûts

100 €/m<sup>2</sup> pour les coûts de démolition (bâtiments divers, coût moyen retenu),

40 €/m<sup>2</sup> pour les VRD

### 8.2.2. Honoraires et autres frais

Des taux moyens seront retenus

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

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Charge foncière équipement public	740	200 €	148 000 €	0,4%
Charge foncière logements sociaux	46 755	470 €	21 974 850 €	62,5%
Charge foncière bureau	2 150	300 €	645 000 €	1,8%
<b>subventions et participations</b>			<b>12 415 932 €</b>	35,3%
<b>Total recettes</b>			<b>35 183 782 €</b>	<b>100,00%</b>
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition	104 776 €	100 €	10 477 000 €	56%
VRD (y compris branchement)	140 611	40 €	5 625 000 €	30%
<i>Sous-total travaux de mise en état du terrain</i>			16 102 000 €	86%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		13%	732 000 €	4%
Frais généraux		17%	929 000 €	5%
Frais de commercialisation et de communication		2%	456 000 €	2%
Frais financiers		4%	592 000 €	3%
<i>Sous-total travaux hors mise en état du terrain</i>			2 709 000 €	14%
<b>Total dépenses</b>			<b>18 811 000 €</b>	<b>100,00%</b>
Aléas et marge		7%	1 594 000 €	
<b>Valeur vénale du foncier</b>			<b>14 778 782 €</b>	<b>42%</b>

valeur du m <sup>2</sup> de terrain encombré	105 €
coût de démolition	10 477 000 €
m <sup>2</sup> terrain nu	180 €
coût de revient aménagement au m <sup>2</sup> terrain	71 €

**Cette feuille n'est qu'une aide à la décision**  
modifiée en fonction du dossier étudié, du ma  
avec le consultant et les par

De ce CAR aménageur il ressort une valeur du foncier de 105 € HT /m<sup>2</sup> de terrain.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

## 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.

→  $2.558 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €} = 268.590 \text{ €}$  arrondis à 270.000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **270.000 €**.

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 240.000 € (arrondie).

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,

  
Stéphane ROSSI  
Inspecteur des Finances Publiques

2024-94054-56980

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

*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.*

Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le **26 AOUT 2024**

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale 94

La Directrice départementale des Finances  
publiques du Val de Marne

Adresse : 1 place du Général Pierre Billotte  
CP Ville : 94040 CRÉTEIL CEDEX

Courriel : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Stéphane ROSSI

COMMUNE D ORLY

Courriel : [stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06.14.10.97.26

Réf DS: 19230383

Réf OSE : 2024-94054-57039

## 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 :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Avenue Marcel Cachin  
94310 Orly

*Valeur :*

**1.400.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MATHIEU Théo, 01 48 90 22 16, [theo.mathieu@mairie-orly.fr](mailto:theo.mathieu@mairie-orly.fr)

Vos réf : Parcelle AE 477A- ZAC AURORE

## 2 - DATES

de consultation :	29/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	29/07/2024

## 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. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Aurore, la Ville d'Orly va céder à l'aménageur Valophis Habitat une partie de la parcelle AE 477 d'une surface de 13.427 m<sup>2</sup>. Sur cette parcelle, les lots 8B, 8D, 8E, 8F et une partie du lot 8C seront construits, totalisant 208 logements et un équipement de 630 m<sup>2</sup>. La parcelle vendue à Valophis correspondra à la parcelle AE 477, en excluant la rue Buffon à l'est (446 m<sup>2</sup>), ainsi qu'une emprise de 41 m<sup>2</sup> entre la mosquée et l'avenue Marcel Cachin.

La Ville d'Orly sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale de cette emprise foncière sise rue Marcel Cachin, qu'elle envisage de céder à l'aménageur.

Le prix de cession envisagé s'élève à 1.342.700 € (cf. article 2.1.2 de la convention partenariale signée entre la Ville, l'EPT et l'aménageur : accord sur un prix de cession des terrains de 100 € / m<sup>2</sup>).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

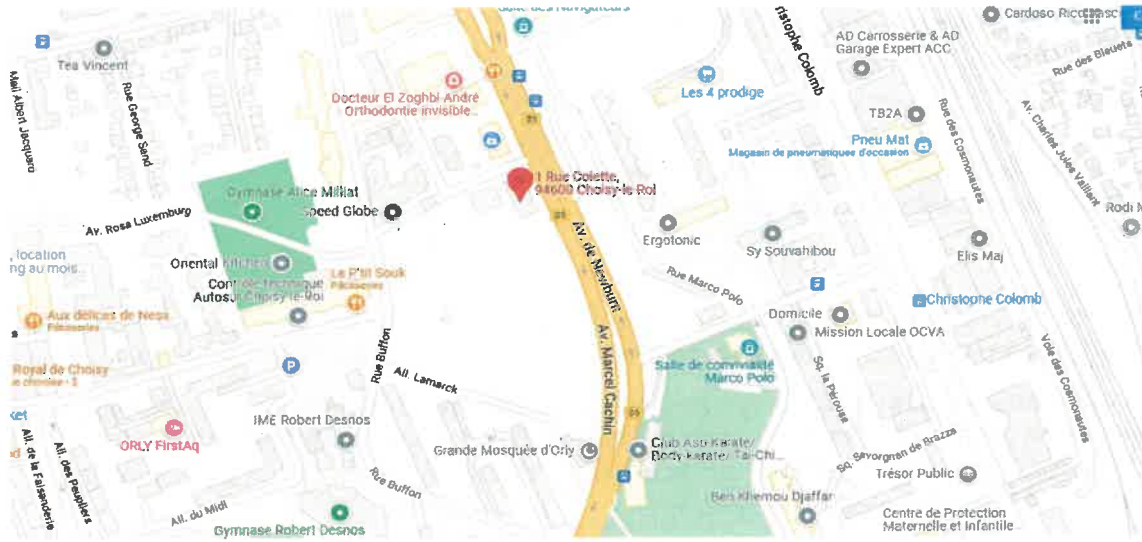
Située dans la banlieue sud de Paris, dans le département du Val-de-Marne, la commune d'Orly se trouve à 9 km au sud de Paris. Une partie de son territoire est occupée par l'aéroport d'Orly.

Elle s'étend sur environ 6,69 km<sup>2</sup> et compte environ 24.600 orlysiens

Accuse de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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

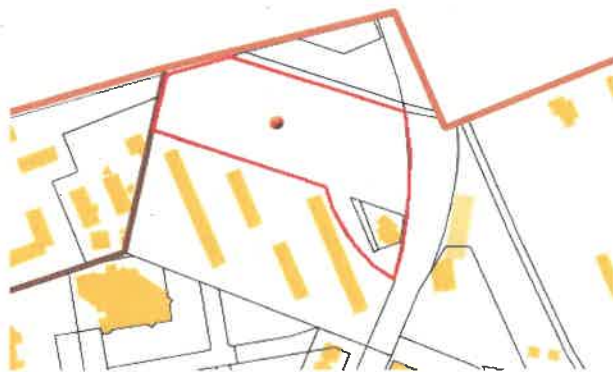
Cette parcelle est située dans le nord de la commune, à proximité immédiate des villes de Choisy et de Thiais. Elle est desservie par les lignes de bus 183, 482, 483 et par le tramway T9 (Gaton Viens et Les Saules).



## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ORLY	AE 477 (A)	AVENUE MARCEL CACHIN	13.427	Parcelle de 13.914 m <sup>2</sup>
		TOTAL	13.427	



## 4.4. Descriptif

Terrain non bâti d'une superficie totale de **13.427 m<sup>2</sup>**. Une partie de la parcelle au sud est à usage de voirie constituée par l'impasse Buffon longée par un parking aérien, qui n'a plus vocation à rester un parking. Un arrêté de stationnement va être réalisé en ce sens.

Cette demande d'avis est une réactualisation de l'évaluation délivrée à la fin de l'année 2022 avec toutefois une emprise foncière légèrement inférieure (Initialement de 13.914 m<sup>2</sup>, alors qu'aujourd'hui la superficie cédée sera de 13.427 m<sup>2</sup>).

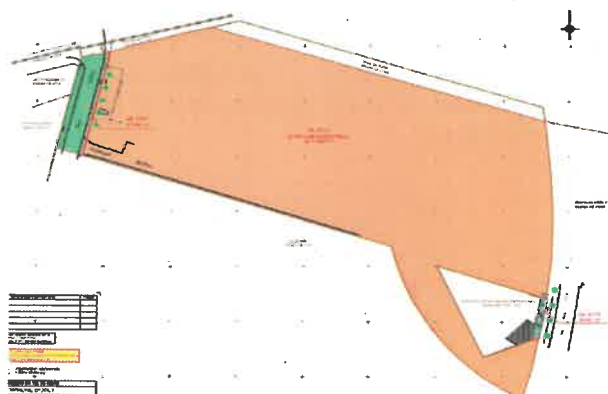
Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024



Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Aurore, la Ville d'Orly va céder à l'aménageur Valophis Habitat une partie de la parcelle AE 477.

Sur cette parcelle, les lots 8B, 8D, 8E, 8F et une partie du lot 8C seront construits, totalisant 208 logements et un équipement de 630 m<sup>2</sup>.

La parcelle vendue à Valophis correspondra à la parcelle AE 477, en excluant la rue Buffon à l'est (446 m<sup>2</sup>), notée 477C sur notre plan de division, ainsi qu'une emprise de 41 m<sup>2</sup> entre la mosquée et l'avenue Marcel Cachin, notée 477B.



Le dossier de création de la ZAC Aurore a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2022/02431 du 11/07/2022. La maîtrise d'ouvrage de la ZAC est assurée par VALOPHIS HABITAT.

La programmation de la ZAC prévoit sur une assiette foncière totale d'environ 140.611 m<sup>2</sup>, la construction de 671 logements sociaux d'une SDP d'environ 46.755 m<sup>2</sup> (8.526 m<sup>2</sup> de logements locatifs, 25.079 m<sup>2</sup> de logements en accession, 13.150 m<sup>2</sup> pour la foncière logement), 2.150 m<sup>2</sup> de bureau et 740 m<sup>2</sup> d'équipements publics.

Il est prévu aussi la démolition de 104.776 m<sup>2</sup> de bâtiments divers et l'aménagement de 41.548 m<sup>2</sup> de voiries et d'espaces publics.

(Cf. Annexes Convention ZAC).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Orly.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

Cette parcelle est située en zone UR du PLU approuvé par le Conseil municipal le 19/12/2007 et modifié en dernier lieu le 25/02/2020.

La zone UR correspond au secteur d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly.

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

Méthode d'estimation retenue :

Par la méthode du compte à rebours aménageur.

Cette méthode consiste à établir la valeur résiduelle du foncier à aménager (somme maximale pouvant être affectée à l'acquisition du foncier), en partant des recettes prévisionnelles de cession

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

de charges foncières (droits à construire), desquelles sont déduits les coûts de démolition et d'aménagement.

## 8 - COMPTE À REBOURS

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

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

La 1<sup>ère</sup> étude de marché portera sur des transactions de TAB avec droits à construire de logements sociaux :

En l'absence d'un nombre suffisant de transactions récentes sur la ville d'Orly, la recherche est étendue aux communes voisines du Val de Marne :

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	SDP	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> SDP	Observation
CD 18 19 584 588 589 593 594 94 ....	VITRY-SUR-SEINE	ZAC ROUGET DE LISLE	13/06/2019	6879	2 829 410 €	411 €	Vente de la SADEV à l'OPH de Vitry pour créer des logements sociaux
CD 586-588-205-589-584-583-94-542-18-594-497-593-596-19	VITRY-SUR-SEINE	55 AV ROUGET DE LISLE	13/06/2019	6878,9	2 873 683	418 €	Un Terrain (lot G de la ZAC ROUGET DE LISLE) doté d'une constructibilité de 6.878,90 m <sup>2</sup> SDP à destination de logements sociaux
AN 124-127-128-129	ORMESSON-SUR-MARNE	AV DE PINCE VENT	04/10/2019	13778	6 237 842	453 €	Terrain en vue de la construction de 220 logements sociaux, d'une SDP de 13.778 m <sup>2</sup> .
BH 502	CRETEIL	RUE MAURICE DEMENITROUX	26/11/2019	4500	2 209 500	491 €	TAB ((LOT C2 DE LA ZAC PETIT PRE-SABLIÈRES) Et les droits à construire de 4500 m <sup>2</sup> SDP (67 logements environ).
AF 177	CHOISY-LE-ROI	119 AV D ALFORTVILLE	01/07/2020	4522	2 043 944	452 €	TAB (lot 3B/C de la ZAC des Troènes) avec droits à construire de 4.522 m <sup>2</sup> SDP pour 67 logements collectifs et 6 logements en duplex
AY 174	IVRY-SUR-SEINE	5 RUE GALILEE	22/04/2021	4308	2 870 990	400 €	TAB (lot 3G de la ZAC) doté d'une constructibilité de 4.308 m <sup>2</sup> , répartis comme suit : - de LLI pour 2.373,60 m <sup>2</sup> SDP (900 €/m <sup>2</sup> ), - de logements sociaux pour 1.593,90 m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), - d'activités et/ou commerces pour 340,80 m <sup>2</sup> SDP (120 €/m <sup>2</sup> ).
AH 401	VILLEJUIF	LES SABLONS DE LA BRUYERE	06/07/2021	23854	17 113 000	805 €	Lot D1b de la ZAC Campus Grand Parc : TAB avec DAC d'une SDP de 23.854 m <sup>2</sup> , se répartissant comme suit : - SDP à destination d'habitation : 8.942 m <sup>2</sup> , répartie comme suit : - 4.779 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements en accession libre (1.440 €/HT/m <sup>2</sup> SDP), - 4.163 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements locatifs sociaux (805 €/HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de bureaux : 7.035 m <sup>2</sup> (laboratoires et bureaux) (815 €/HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de commerces et d'activités de services : 1.201 m <sup>2</sup> répartie comme suit : - 818 m <sup>2</sup> à usage de centre sportif, - 383 m <sup>2</sup> SDP à usage d'établissement médical (200 €/HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : 861 m <sup>2</sup> (crèche); - SDP à destination d'hébergement hôtelier : 5.815 m <sup>2</sup> (700 €/HT/m <sup>2</sup> SDP). Les valorisations des charges foncières ci-dessus exprimées intégrant la valorisation des Surfaces de Plancher du centre sportif et de la crèche et s'entendant parkings compris.
CG 462-450	VITRY-SUR-SEINE	120 RUE DU GEN MALLERET JOINVILLE	17/05/2022	6697,8	3 096 610	450 €	Lot DE1B de la ZAC « GARE ARDOINES : TAB avec DAC de logements sociaux 6.697,80 m <sup>2</sup> SPC x 450 € HT, - Activités 99 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT, Service public ou d'intérêt collectif 314 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT
AI 126	IVRY-SUR-SEINE	9 RUE LOUIS FABLET	02/06/2022	1136,39	428 160	377 €	TAB en vue d'une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation (BRS) composé de 16 logements collectifs d'une SDP de 1.136,39 m <sup>2</sup>
I 114-195-395-118-200-199	CHEVILLY-LARUE	56 RUE DU NIVERNAIS	12/07/2022	2260	1 635 350	724 €	TAB (lot 1 de la ZAC SORBIERS-SAUSSAIE), et droits à construire d'une SDP de 2260 m <sup>2</sup> pour 38 logements sociaux et 2 locaux commerciaux
L 150	L'HAY-LES-ROSES	137 RUE PAUL HOCHART	28/07/2022	10289	8 876 928	200 €	Un TAB (lot 4 de la ZAC PAUL HOCHART), Et DROIT DE CONSTRUIRE d'une SPC globale prévisionnelle de 10.289 m <sup>2</sup> de SPC dont : - 6 244,31 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements en accession libre (1.280 €/m <sup>2</sup> ), - 3 291,96 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements locatifs sociaux, (200 €/m <sup>2</sup> ), - 752,73 m <sup>2</sup> de SPC à crèche (300 €/m <sup>2</sup> ), - 89 emplacements de stationnement.
A 308	ORLY	102 AV DE LA VICTOIRE	20/12/2022	12220	6 795 504	326 €	Lot 2 de la ZAC Chemin des Carrières - Terrain et Droits de construire permettant de développer une SDP globale de 12 220 m <sup>2</sup> : - 11 980 m <sup>2</sup> de SdP à destination d'habitation répartis comme suit : * 1 986 m <sup>2</sup> de SdP de logements locatifs sociaux x 325,44 €, * 9 994 m <sup>2</sup> de SdP de log. en accession libre à la propriété x 604,01 €, - 240 m <sup>2</sup> à destination de commerce x 256,44 €
28/E/133//	CRETEIL	104 IMP CHERET	02/02/2022	1786	932 292	522 €	logements sociaux à priori (VEFA achat par 3F le 18/07/2023 - pas l'acte au 06/10/2023 - LLI selon OSE 2022-04028-69258) terrain nu et arasé - prix calculé sur la base de 522 €/m <sup>2</sup> de SDP au PC permis de construire (logements collectifs pour 1786 m <sup>2</sup> SDP)
AJ 410	CRETEIL	1 IMP BLANCHARD	14/12/2022	5160,89	2 880 900	558 €	TAB avec droits à construire de 5.160,89 m <sup>2</sup> SDP - 400 €/m <sup>2</sup> en C.F. + charges annexes (78 logements collectifs et 2 commerces), soit : - 4.883,60 m <sup>2</sup> de surface de logements sociaux, - 277,29 m <sup>2</sup> de surface de locaux commerciaux en RDC.

Moyenne 470 €

La 2<sup>ème</sup> étude de marché portera sur des transactions de TAB avec droits à construire de locaux d'activités et d'équipements publics, situés à Orly et communes alentours :

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

Ref. Cad.	Commune	Adresse	Date mutation	SDP	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> SDP	Observation
AZ 98 – AZ 100	IVRY-SUR-SEINE	53 BD COLONEL FABIEN	15/10/2020	3613	1 963 520	265 €	TAB et les droits à construire attachés de 3.613 m <sup>2</sup> , dont : - 3.395 m <sup>2</sup> SDP à usage de bureaux (550 €/m <sup>2</sup> ), - 218 m <sup>2</sup> SDP à usage de commerces (265 €/m <sup>2</sup> ).
AY 178 – AY 176	IVRY-SUR-SEINE	11 RUE GALILEE	16/10/2020	5787	5 441 906	150 €	TAB (lot 3J1 de la ZAC) doté d'une constructibilité de 5.542 m <sup>2</sup> SDP de logements en accession libre (960 €/m <sup>2</sup> ) et de 245 m <sup>2</sup> SDP de commerces (150 €/m <sup>2</sup> )
C 69	ALFORTVILLE	12 RUE CHARLES DE GAULLE	16/11/2020	1893,47	1 670 000	400 €	Programme de construction visant une SDP de 1.494,94 m <sup>2</sup> pour les logements, 86,47 m <sup>2</sup> pour les commerces, 312,06 m <sup>2</sup> pour la crèche. Valeurs retenues : 950 €/m <sup>2</sup> pour les logements et 400 €/m <sup>2</sup> pour la crèche et commerces
AY 174	IVRY-SUR-SEINE	5 RUE GALILEE	22/04/2021	4308	2 870 990	120 €	TAB (lot 3G de la ZAC) doté d'une constructibilité de 4.308 m <sup>2</sup> , répartis comme suit : - de LLI pour 2.373,60 m <sup>2</sup> SDP (900 €/m <sup>2</sup> ), - de logements sociaux pour 1.593,90 m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), - d'activités et/ou commerces pour 340,80 m <sup>2</sup> SDP (120 €/m <sup>2</sup> ).
AU 150	IVRY-SUR-SEINE	32 RUE PIERRE RIGAUD	16/12/2021	7062	3 784 038	300 €	TAB (lot 2K1 de la ZAC) doté d'une constructibilité, de 7.062 m <sup>2</sup> à usage, savoir : - de bureaux pour 6.768 m <sup>2</sup> SDP (520 €/m <sup>2</sup> ), - de commerces pour 294 m <sup>2</sup> SDP (300 €/m <sup>2</sup> ).
L 150	L'HAY-LES-ROSES	137 RUE PAUL HOCHART	28/07/2022	10289	8 876 928	300 €	Un TAB (lot 4 de la ZAC PAUL HOCHART), Et DROIT DE CONSTRUIRE d'une SPC globale prévisionnelle de 10.289 m <sup>2</sup> de SPC dont : - 6 244,31 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements en accession libre (1.280 €/m <sup>2</sup> ), - 3 291,96 m <sup>2</sup> de SPC à destination de logements locatifs sociaux, (200 €/m <sup>2</sup> ), - 752,73 m <sup>2</sup> de SPC à crèche (300 €/m <sup>2</sup> ), - 89 emplacements de stationnement.
AH 401	VILLEJUIF	LES SABLONS DE LA BRUYERE	06/07/2021	23854	17 113 000	200 €	Lot D1b de la ZAC Campus Grand Parc : TAB avec DAC d'une SDP de 23.854 m <sup>2</sup> , se répartissant comme suit : - SDP à destination d'habitation : 8.942 m <sup>2</sup> , répartie comme suit : . 4.779 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements en accession libre (1.440 € HT/m <sup>2</sup> SDP), . 4.163 m <sup>2</sup> SDP à usage de logements locatifs sociaux (805 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de bureaux : 7.035 m <sup>2</sup> (laboratoires et bureaux) (615 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination de commerces et d'activités de services : 1.201 m <sup>2</sup> répartie comme suit : . 818 m <sup>2</sup> à usage de centre sportif, . 383 m <sup>2</sup> SDP à usage d'établissement médical (200 € HT/m <sup>2</sup> SDP); - SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : 861 m <sup>2</sup> (crèche); - SDP à destination d'hébergement hôtelier : 5.815 m <sup>2</sup> (700 € HT/m <sup>2</sup> SDP). Les valorisations des surfaces de Plancher de centre sportif et de la crèche et s'entendant parkings compris.
CG 462-450	VITRY-SUR-SEINE	120 RUE DU GEN MALLERET JOINVILLE	17/05/2022	6697,8	3 096 610	200 €	Lot DE1B de la ZAC « GARE ARDOINES » : TAB avec DAC de logements sociaux 6.697,80 m <sup>2</sup> SPC x 450 € HT, - Activités 99 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT, Service public ou d'intérêt collectif 314 m <sup>2</sup> SPC x 200 € HT
CG 422-456	VITRY-SUR-SEINE	79 RUE LEON GEFFROY	05/07/2022	5469,2	3 564 138	200 €	Lot DE3B de la ZAC «GARE ARDOINES», TAB avec DAC de 5.469,20 m <sup>2</sup> SPC : -5295,30 m <sup>2</sup> SPC de surfaces de logements x 600 € HT -173,90 m <sup>2</sup> SPC de surfaces d'activités x 200 € HT
A 308	ORLY	102 AV DE LA VICTOIRE	20/12/2022	12220	6 795 504	256 €	Lot 2 de la ZAC Chemin des Carrières – Terrain et Droits de construire permettant de développer une SDP globale de 12 220 m <sup>2</sup> : - 11 980 m <sup>2</sup> de SdP à destination d'habitation répartis comme suit : *1 986 m <sup>2</sup> de SdP de logements locatifs sociaux x 326,44 €, *9 994 m <sup>2</sup> de SdP de log. en accession libre à la propriété x 604,01 €, *240 m <sup>2</sup> à destination de commerce x 256,44 €
AE 48-80-82-84	VILLEJUIF	5 AV DU PRESIDENT ALLENDE	29/11/2022	3664	3 335 458	400 €	Terrain doté d'une constructibilité de 3.664m <sup>2</sup> de SdP à usage : -De logements en accession libre à la propriété pour 3.351m <sup>2</sup> SDP (968 €/m <sup>2</sup> ), -Et commerce pour 313m <sup>2</sup> SDP (400 €/m <sup>2</sup> ), Le tout superposé à deux (2) niveaux de parking souterrains.
AE 203-204	ALFORTVILLE	4 RUE DE LONDRES	09/12/2022	526	166 500	317 €	Terrain en vue de construire un bâtiment de commerce en coque vide et 5 parkings
<b>Moyenne</b>						<b>258 €</b>	

### 8.1.2. Autres sources

Dans les annexes de la convention, il est indiqué un montant total des subventions de 12.415.932 €.

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

De la 1<sup>ère</sup> étude, il ressort une valeur moyenne de **470 € HT / m<sup>2</sup> SDP** de logements sociaux (tous types confondus).

De la 2<sup>ème</sup> étude, il ressort une valeur moyenne de **259 € HT/m<sup>2</sup> SDP** de locaux d'activité et équipements publics. Je retiendrai une valeur de **300 €/m<sup>2</sup> SDP** pour les bureaux et activités et de **200 €/m<sup>2</sup> SDP** pour les équipements publics.

## 8.2. Dépenses du CAR

### 8.2.1. Coûts

100 €/m<sup>2</sup> pour les coûts de démolition (bâtiments divers, coût moyen retenu),

40 €/m<sup>2</sup> pour les VRD

### 8.2.2. Honoraires et autres frais

Des taux moyens seront retenus

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Charge foncière équipement public	740	200 €	148 000 €	0,4%
Charge foncière logements sociaux	46 755	470 €	21 974 850 €	62,5%
Charge foncière bureau	2 150	300 €	645 000 €	1,8%
subventions et participations			12 416 932 €	35,3%
<b>Total recettes</b>			<b>35 183 782 €</b>	<b>100,00%</b>
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition	104 776 €	100 €	10 477 000 €	56%
VRD (y compris branchement)	140 611	40 €	5 625 000 €	30%
<i>Sous-total travaux de mise en état du terrain</i>			<i>16 102 000 €</i>	<i>86%</i>
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		13%	732 000 €	4%
Frais généraux		17%	929 000 €	5%
Frais de commercialisation et de communication		2%	456 000 €	2%
Frais financiers		4%	592 000 €	3%
<i>Sous-total travaux hors mise en état du terrain</i>			<i>2 709 000 €</i>	<i>14%</i>
<b>Total dépenses</b>			<b>18 811 000 €</b>	<b>100,00%</b>
Aléas et marge		7%	1 594 000 €	
<b>Valeur vénale du foncier</b>			<b>14 778 782 €</b>	<b>42%</b>
valeur du m <sup>2</sup> de terrain encombré	105 €			
coût de démolition	10 477 000 €			
m <sup>2</sup> terrain nu	180 €			
coût de revient aménagement au m <sup>2</sup> terrain	71 €			

Cette feuille n'est qu'une aide à la décision modifiée en fonction du dossier étudié, du maître d'ouvrage et de la consultation avec le consultant et les parties prenantes.

De ce CAR aménageur il ressort une valeur du foncier de 105 € HT /m<sup>2</sup> de terrain.

## 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.

→ 13.427 m<sup>2</sup> x 105 € = 1.409.835 € arrondis à 1.400.000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1.400.000 €**.

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 1.260.000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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,

  
Catherine LAMURE

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

2024-94054-57039

Accusé de réception en préfecture  
094-219400546-20240905-DURB2024552-DE  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception en préfecture : 10/09/2024

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.