



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le 07 novembre 2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ROSSI

Courriel : stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.14.10.97.26

Réf DS: 27283045

Réf OSE : 2025-94022-77299

Vos réf : DAmRU-AD ZAC Navigateurs Lot C2

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val de Marne

à

VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE
L'HABITAT DU VAL DE MARNE

et

COMMUNE DE CHOISY LE ROI

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Marco Polo
94600 Choisy-le-Roi

Valeur :

340.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Paragraphe « détermination de la valeur »
094-215400223-20251126-DEL-25-105-DE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GOMBROWICZ Isabelle, 06 34 48 55 82, isabelle.gombrowicz@groupevalophis.fr

HAMDANI Raouf, 01 78 68 40 84, raouf.hamdani@choisyleroi.fr

2 - DATES

de consultation :	21/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/10/2025

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

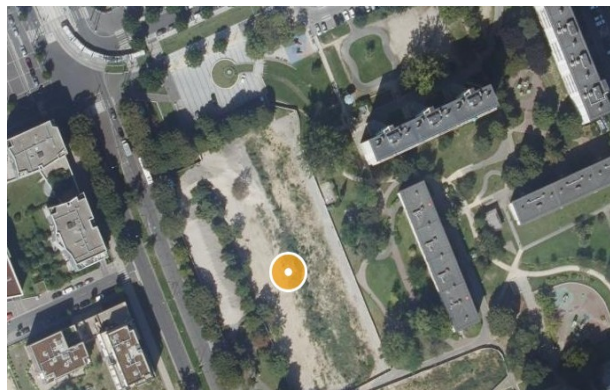
Sur un périmètre s'étendant sur environ 8 hectares comprenant le quartier des Navigateurs et une partie de la ZAE des Cosmonautes, la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes a pour objet la réalisation de 485 logements neufs, la réhabilitation du patrimoine locatif existant et la réalisation d'un équipement public, en vue de favoriser entre autres, la mixité sociale par une offre d'habitat adaptée, d'ouvrir et désenclaver le quartier par une amélioration de la desserte et de conforter la dimension résidentielle familiale et populaire du quartier, tout en intégrant une forte dimension environnementale au projet.

Le périmètre du quartier des Navigateurs est traversé par la rue Marco Polo, voie ouverte à la circulation générale et faisant partie intégrante du domaine public communal. Cette rue empiète notamment les assiettes foncières des lots A1, A2-A3, B1-B2 ainsi que des lots C1 et C2, ayant vocation à recevoir les futures constructions envisagées pour ce secteur.

Valophis Habitat, aménageur de la ZAC Navigateurs Cosmonautes à Choisy le Roi, dans le cadre de du dossier de renouvellement urbain a contractualisé des accords d'échanges fonciers pour permettre le projet d'aménagement. Dans ce cadre, il a été convenu que la ville de Choisy le Roi cède à Valophis la rue Marco Polo et Valophis cède à la Ville une partie de son foncier, objet de la présente saisine, pour constituer le futur lot C2 devant accueillir un équipement socio-culturel et son parvis.

Le prix de cession envisagé s'élève à 340.000 € HT.

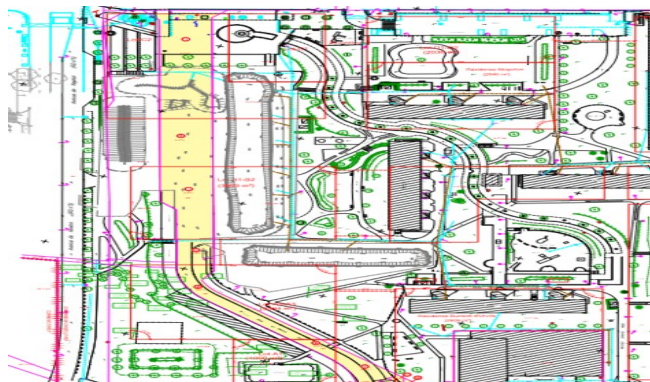
Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20251126-DEL-25-105-DE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025



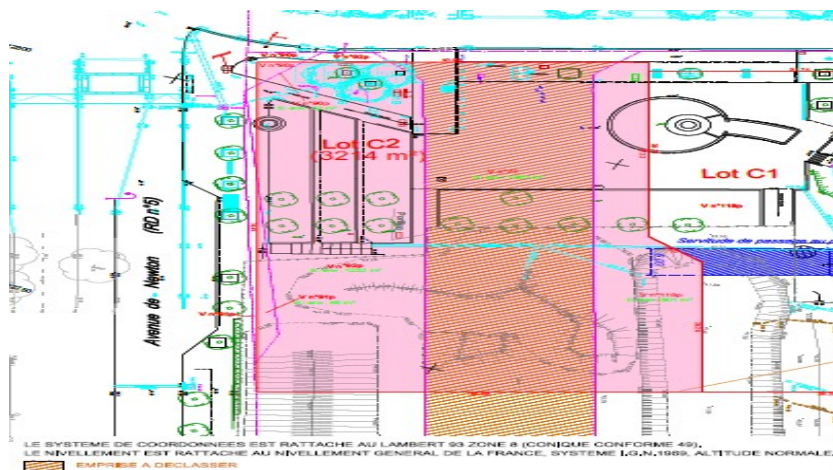
4.4. Descriptif

Valophis Habitat, aménageur de la ZAC Navigateurs Cosmonautes à Choisy-le-Roi, dans le cadre du dossier de renouvellement urbain, a contractualisé des accords d'échanges fonciers pour permettre le projet d'aménagement.

Dans cette optique, la Ville de Choisy va vendre à Valophis la rue Marco Polo en cours de déclassement, au prix de 350 K€ ayant fait l'objet d'un précédent avis des domaines (référence DS : 22903197).



De son côté Valophis va céder à la Ville de Choisy-le-Roi une partie de son foncier, pour constituer le futur lot C2 de la ZAC d'une surface d'environ 3.214 m², sur lequel la Ville prévoit de réaliser un équipement socio-culturel d'une surface maximale de plancher de 2.800 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Valophis Habitat.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20251126-DEL-25-105-DE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

6 - URBANISME

Cette emprise est située en zone UAs2 du PLU de la commune de Choisy Le Roi, approuvé par délibération du Conseil municipal du 10 octobre 2012 et modifié en dernier lieu le 17 décembre 2024.

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.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites.

Le secteur UAs (Quartier Hautes Bornes) et ses sous-secteurs UAs1 (Quartier Briand Pelloutier), et UAs2 (Quartier des Navigateurs-Cosmonautes).

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

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La 1^{ère} étude de marché portera sur des transactions récentes de TAB avec droits à construire d'équipements publics :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	SDP	Prix total	Prix/m² SDP	Observation
CG 462-450	VITRY-SUR-SEINE	120 RUE DU GEN MALLERET JOINVILLE	17/05/2022	2546	6697,8	3 096 610	200 €	Lot DE1B de la ZAC « GARE ARDOINES » : TAB avec DAC de logements sociaux 6.697,80 m² SPC x 450 € HT, - Activités 99 m² SPC x 200 € HT, Service public ou d'intérêt collectif 314 m² SPC x 200 € HT
L 150	L'HAY-LES-ROSES	137 RUE PAUL HOCHART	28/07/2022	2021	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 m² de SPC dont : - 6 244,31 m² de SPC à destination de logements en accession libre (1.280 €/m²), - 3 291,96 m² de SPC à destination de logements locatifs sociaux, (200 €/m²), - 752,73 m² de SPC à crèche (300 €/m²), - 89 emplacements de stationnement.
CG 431-444-417-439	VITRY-SUR-SEINE	95 RUE LEON GEFFROY	20/12/2022	3071	8246	4 816 313	200 €	Terrain constitue le lot BASSA de la ZAC GARE ARDOINES auquel est attaché des droits à construire d'un total de 8.246 m² SDP, permettant la réalisation du Programme de construction comprenant : - 7.133 m² SDP de surfaces de logements (savoir 3% de studios, 27% de T2 40% de T3, 25% de T4 et 5% de T5) à 600 €/m² ; - 1.113 m² SDP de crèche à 200 €/m² ;
A 313	ORLY	7 RUE DES QUINZE ARPENTS	28/12/2023	4166	12315	7 630 324	10 €	Terrain à bâtir (Lot 3.2) Avec les droits à construire de 12.315 m² SDP, sur la base des prix unitaires HT ferme et définitif fixés initialement dans la convention de groupement, savoir : - 513 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination de logements locatifs sociaux (LLS) ; - 714 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination de logements locatifs intermédiaires (LLI) ; - 1.060 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination de commerce ; - 10 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination d'activité et d'équipement de quartier
A 324	ORLY	7 RUE DES QUINZE ARPENTS	24/06/2024	3213	10965	5 054 976	10 €	Terrain à bâtir (Lot 4.1) Avec les droits à construire de 10.965 m² SDP, sur la base des prix unitaires HT ferme et définitif fixés initialement dans la convention de groupement, savoir : - 513 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination de logements locatifs sociaux (LLS) ; - 1.060 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination de commerce ; - 10 Euros HT par m² de SDP supplémentaire à destination d'activité et d'équipement de quartier

Moyenne 144 €

En l'absence d'un nombre suffisant de transactions récentes sur la ville de Choisy, la recherche a été étendue aux communes voisines du Val de Marne.

Compte tenu que la présente saisine intervient dans le cadre d'un dossier de renouvellement urbain et d'accords d'échanges fonciers entre la ville et l'aménageur, on rappellera que l'avis référence DS : 22903197, avait retenu une valeur de 90 €/m² pour la vente de la Ville de Choisy à Valophis.

Accusé de réception en préfecture
094-2194602-2025-1129-DEL-25-105-SE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

L'étude de marché avait porté sur des transactions de terrains à usage de voiries, situés à Choisy-Le-Roi et communes voisines :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Description	Situation locative
AR 610 – 611	VITRY-SUR-SEINE	54 B RUE BERLIOZ	14/03/2019	71	6 000 €	85 €	Emplacement réservé pour voiries	Libre
AT 553	CHENNEVIERES SUR MARNE	36 RUE ARISTIDE BRIAND	11/03/2020	80	6 000	75 €	Un emplacement réservé au PLU pour l'élargissement d'une voie communale	Libre
AL 697 – 699	BOISSY-SAINT-LEGER	53 RUE DE MAISON BLANCHE	20/11/2020	130	7 000 €	54 €	Particulier/Particulier Une parcelle de terrain à usage de passage ZONE UE, accueillant un habitat pavillonnaire	Libre
AP 262 – 258	NOISEAU	ALL DE LA PEPINIERE	05/02/2021	133	4 788	36 €	Terrain à usage de voiries	Libre
AX 84	CHENNEVIERES SUR MARNE	ALL DES SAPINS	17/09/2021	460	25 300	55 €	Un terrain pour élargissement de Voirie	Libre
AT 12	VILLIERS-SUR-MARNE	CHE DES HAUTS	29/09/2021	39	3 120 €	80 €	Une parcelle de terrain à usage de voirie	Libre

Moyenne 64 €

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

De la 1^{ère} étude, il ressort une valeur moyenne arrondie de 140 € HT / m² SDP d'équipements publics.

De la 2^{ème} étude, il ressort une valeur moyenne de 64 €/m².

Toutefois, compte tenu que cette emprise, actuellement à usage de voirie, est destinée à être intégrée dans un projet d'ensemble et empiète notamment les assiettes foncières des lots A1, A2-A3, B1-B2 ainsi que des lots C1 et C2, ayant vocation à recevoir les futures constructions envisagées pour ce secteur, la fourchette haute de cette étude de **90 €/m²** sera retenue.

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.

→ par la méthode de comparaison de droits à construire : $2.800 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €} = 392.000 \text{ €}$, arrondis à 390.000 €

→ par la méthode de la comparaison de terrain : $3.214 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 289.260 \text{ €}$, arrondis à 290.000 €

Étant donné qu'une partie de l'emprise foncière cédée par Valophis à la ville inclut le haut de la rue Marco Polo, qui a été préalablement acquis par Valophis auprès de la ville, mais aussi que cette emprise est destinée à la construction d'un équipement publique dont la SDP n'est pas encore définitive et certaine, la moyenne de ces 2 méthodes sera retenue, soit **340.000 €**.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20251126-DEL-25-105-DE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

La valeur vénale du bien est arbitrée à **340.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de - 10 % / + 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 306.000 € et la valeur maximale d'acquisition à 374.000 €

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.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et
par délégation,



Stéphane ROSSI

Inspecteur des Finances publiques

2025-94022-77299

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20251126-DEL-25-105-DE
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception en préfecture : 26/11/2025

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.