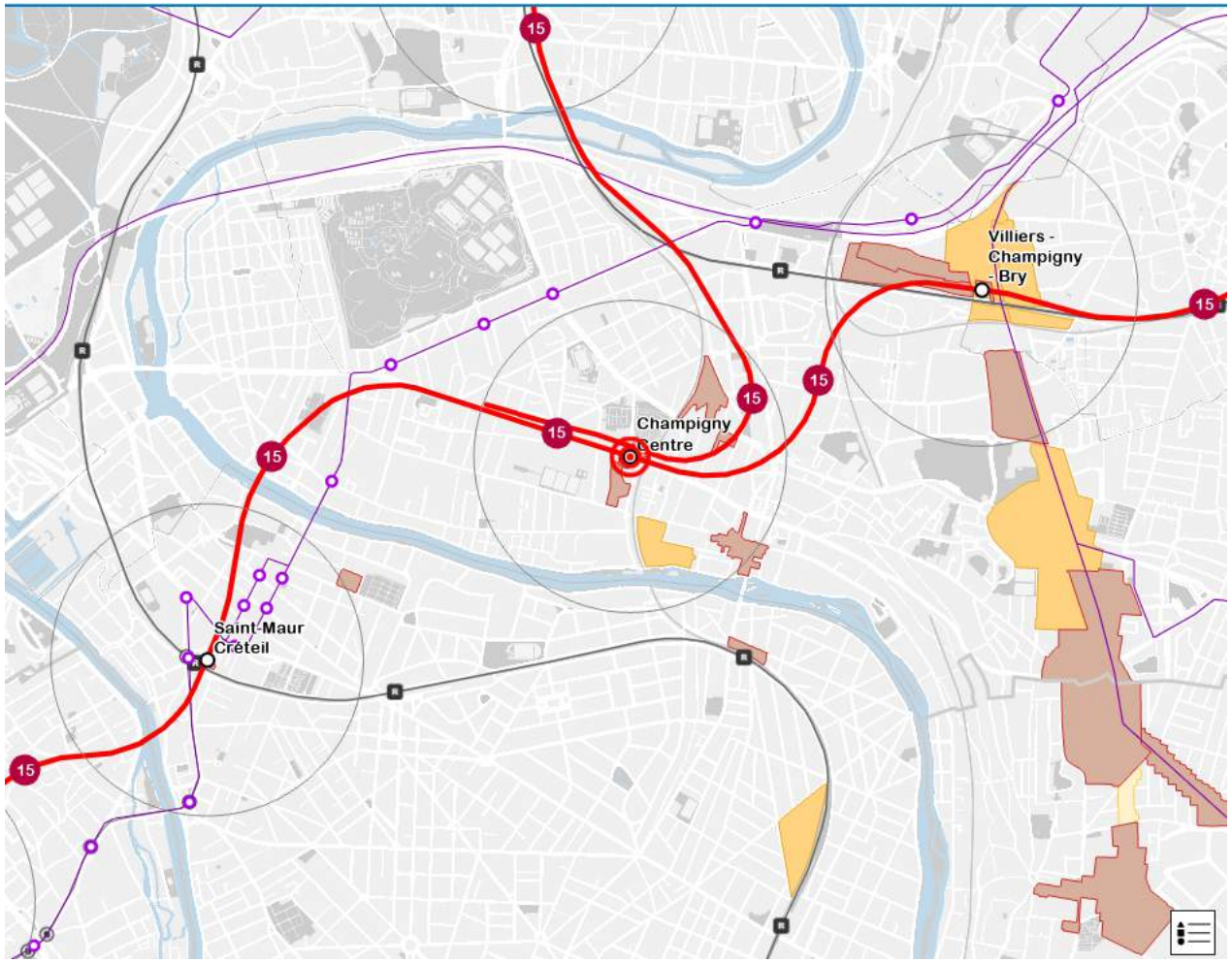


(Observatoire des quartiers de gare APUR-SGP-DRIEAT Ile-de-France INSEE-consultation septembre 2024)

A qui profite la rente foncière dans les quartiers de gare ?

Essai de définition opérationnelle de la rente foncière

dans les opérations de densification résidentielle

-

Application au cas des gares

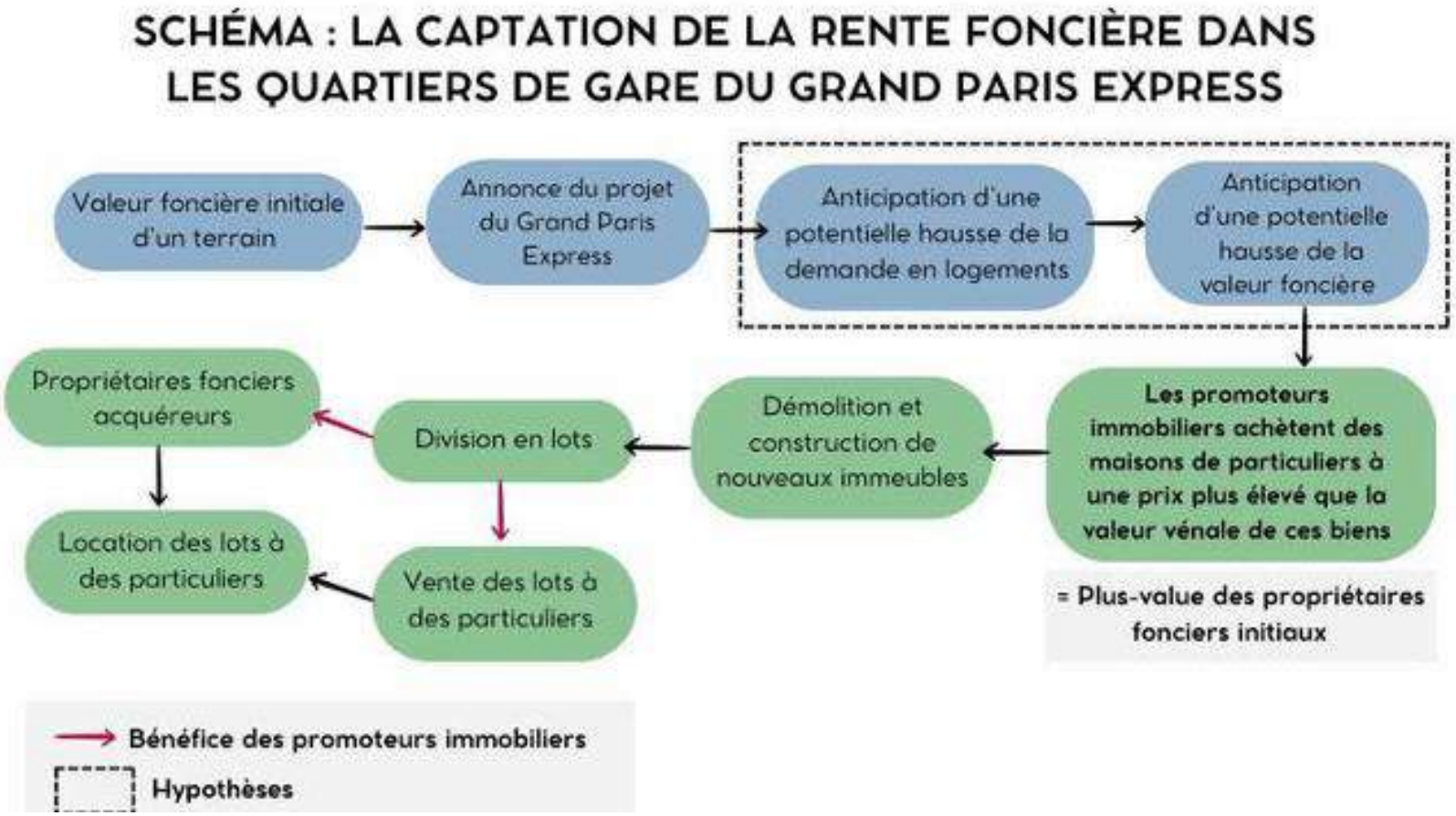
de St Maur-Créteil et Champigny-Centre,

Clamart et Bondy

Définition et données

- Revenu résultant de l'évolution du prix du sol (qui en zone urbaine dépend d'évolutions du marché indépendantes de l'action du propriétaire
(Sénat, 2022, rapport d'information n°743)
- Notion de surprofit : la rente correspond à une situation dans laquelle le prix d'une marchandise est fixé à un niveau supérieur à celui qui résulterait d'une concurrence pure et parfaite sur le marché considéré
(Sénat, 2017, rapport d'information n°75)

Hypothèses initiales



Source : *Mutations dans les quartiers de gare du Grand Paris Express, Analyse par la rente foncière de Bondy et Clamart,* APUR-EUP Atelier 2024-2025

Premières clarifications

- Plus-value du vendeur foncier
- Marge de promotion
- La modernisation publique génère des revenus complémentaires (corrélation calendrier gare/hausse foncière/immobilière)

DENSIFICATION

ACTEURS

« Vendeur n »

« Promoteur »
SCI
Le plus souvent

CESSION FONCIERE

Vend un foncier nu ou occupé En pleine propriété

Vend des volumes et des parties communes

ASSIETTE DE LA RENTE

Prix de cession – prix d'acquisition
=plus-value brute

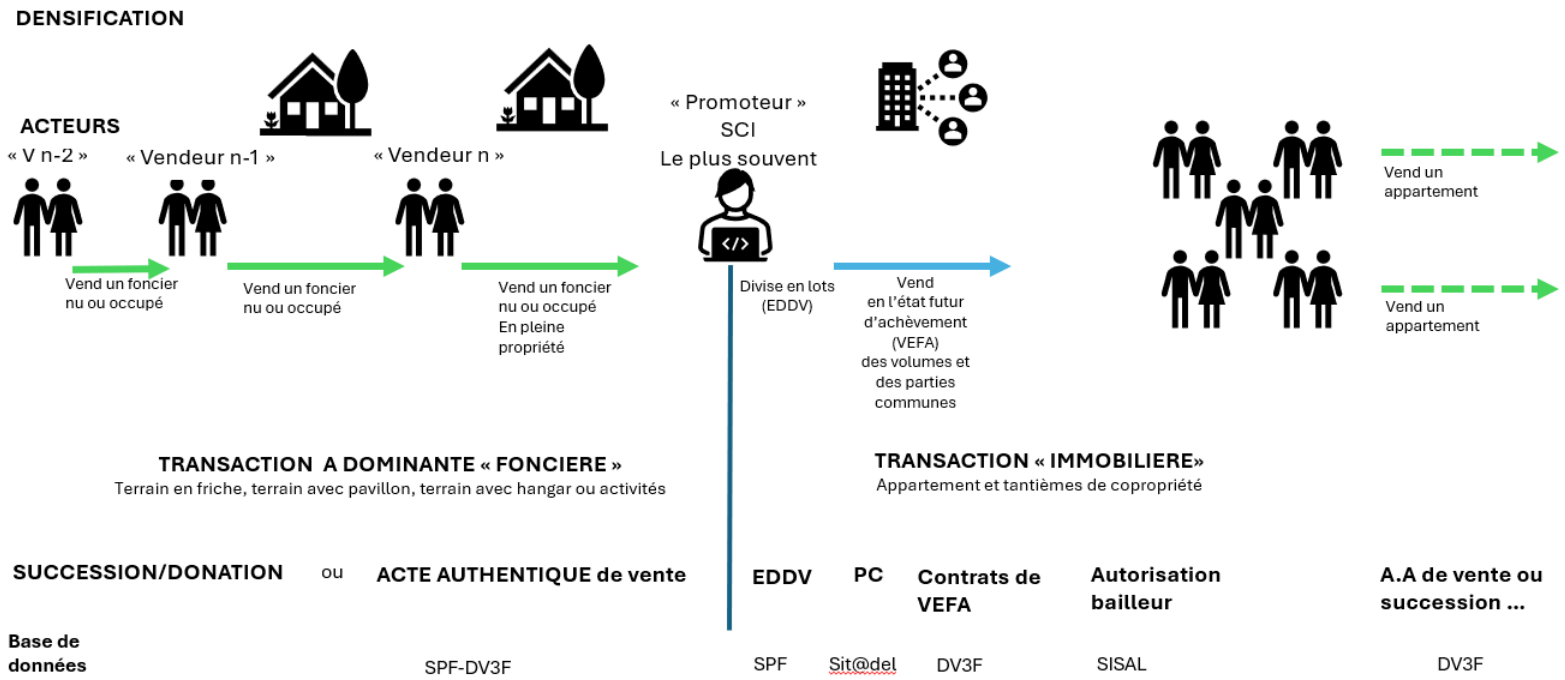
Bilan promoteur

RENTE FONCIERE

Plus-value nette
=
Plus-value brute
-abattements

Marge d'opération
(bénéfice)
=
Recettes – dépenses terrain- évaluation construction et frais divers
OU
Pourcentage sur recettes

Une succession de « bénéfices » qui nécessitent des données différentes



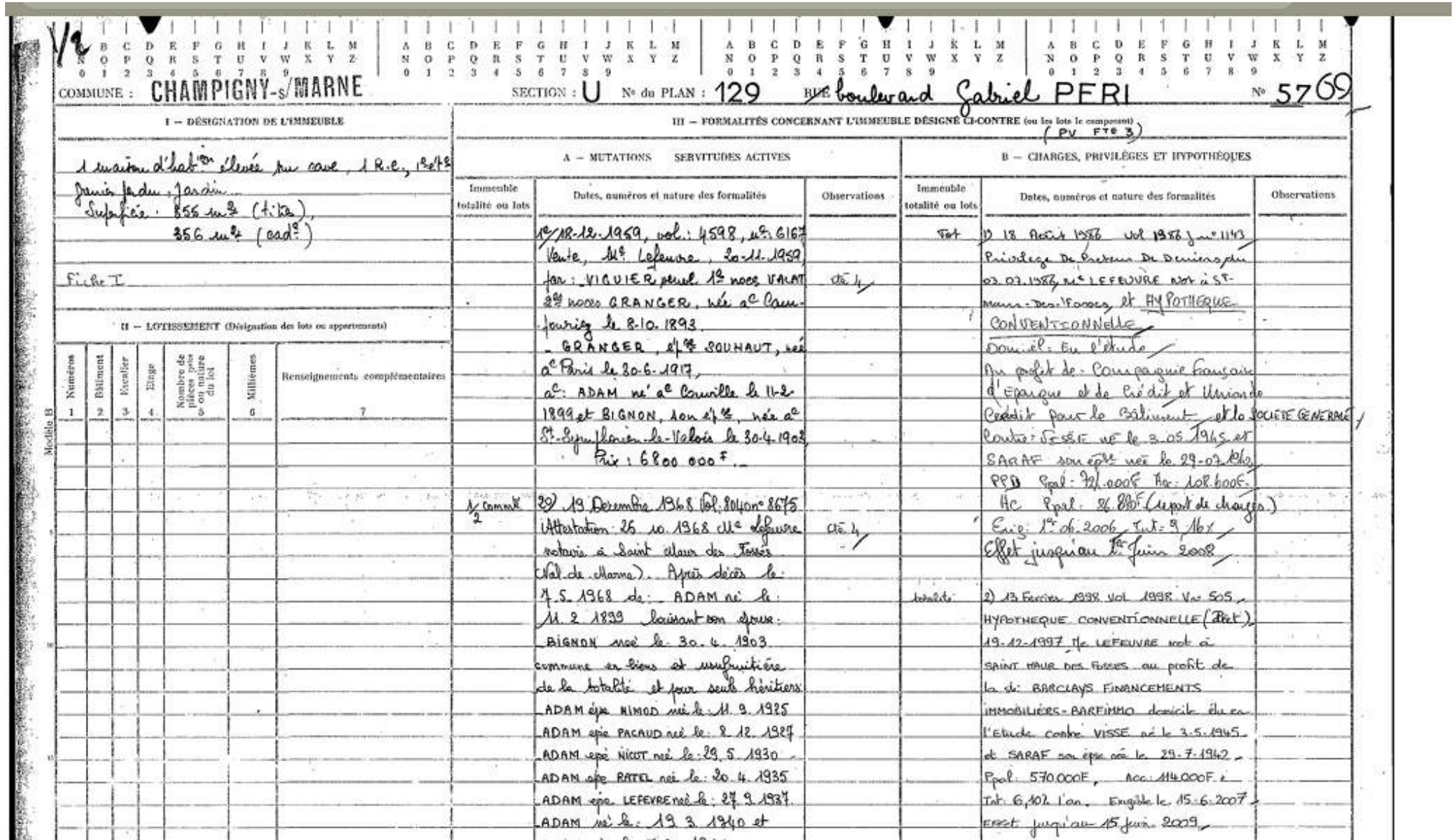
des bases de données croisées

- Fichier DV3F (valeurs foncières et immobilières)
- Mutations_QGARE_CHAMPIGNY ^0 SAINT MAUR JUILLET 2024.xlsx
- Fichier SITADEL (permis de construire)
- Analyse des PC STMAURCHAMP 202362024.xlsx
- Fichier SISAL (logement social)
- Copie de SISAL LOG FI 2006-2022 SAINT MAUR CHAMPIGNY_v2 Geocodage.xlsx
- L’apport des fiches 3233 de la publicité foncière à la parcelle

Détail des bases existantes

Données	Auteur	Nature de la donnée principale	Origine de la donnée	Fréquence de MAJ	Echelle la plus fine	Publication associée
DVF	DGFIP	Transactions intervenues au cours des 5 dernières années	Fichiers fiscaux	2 fois par an (avril et octobre)	Local	
DV3F	Cerema (à partir des données DGFIP)	Transactions immobilières intervenues depuis janvier 2010	Croisement de plusieurs fichiers fiscaux	2 fois par an	Local	
Fichier immobilier	Service de la publicité foncière (DGFIP)	Formalités foncières figurant au fichier non informatisé et informatisé à partir du 01/01/1974	Formalités foncières fichiers fiscaux	Au rythme des inscriptions	Adresse /parcelle	
SISAL	DGALN-DHUP (à partir des données SPLS et Galion)	Financement du logement social (aide à la pierre). La série est dite stabilisée à partir de 24 mois de collecte	Services instructeurs			
Sit@del2	CGDD	Construction des logements/ construction de locaux non résidentiels	Autorisations d'urbanisme	Mensuelle	Adresse /parcelle	note stat info
Assiette des droits de mutation immobiliers et nombre de vente immobilières	CGEDD	Assiette des droits de mutation immobilier et nombre de vente immobilières	Croisement de données fiscales	Mensuelle	Département	Fichier excel avec valeurs et courbes associées mis à jour tous les mois
Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)	CGDD	Commercialisation des logements neufs	Croisement Sit@del2 et enquête auprès des constructeurs immobiliers	Trimestrielle	Département	Note stat inf trimestrielle et note de conjoncture régionale trimestrielle par la DRIEAT
Enquête trimestrielle sur la conjoncture dans la promotion immobilière	Insee	Promotion immobilière	Enquête auprès des constructeurs immobiliers	Trimestrielle	National	
Enquête sur le prix des terrains à bâtir	CGDD	Construction de maisons individuelles	Enquête réalisée auprès des dépositaires de PC	Annuelle	Adresse /parcelle	Note Data Lab
Indice des prix des logements	Insee	Prix des logements	Modélisation à partir des données des notaires	Trimestrielle	National	Insee-Informations rapides

L’apport des demandes de renseignements 3233



COMMUNE : CHAMPIGNY-s/MARNE — SECTION : U — N° du PLAN : 129 — Bve boulevard Gabriel PERI — N° 5769

I — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

1 maison d'hab.on élevée sur cave, 1 R.C., 1 étage
Jouis. de jardin
Superficie : 855 m² (titre),
356 m² (cad.)

Fiche I

II — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Etage 4	Nombre de pièces principales ou nature du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

III — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant) (PV FTE 3)

A — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	1°/18-12-1959, vol.: 4598, n°: 6167 Vente, Me Lefeuvre, 20-11-1959, par : VIGUIER pers. 1e noces VALAT 2de noces GRANGER, née ac Cam- pouriez le 8-10-1893 - GRANGER, e/s de SOUHAUT, née ac Paris le 30-6-1917, ac: ADAM ne ac Courille le 11-2 1899 et BIGNON, son e/se, née ac St-Symphorien-le-Valois le 30-4-1903 Prix : 6800 000 F.	cté 1/
1/2 commun	2°) 13 Décembre 1968 Vol. 8040 n° 8675 Attestation 26 10 1968 Me Lefeuvre notaire à Saint Maur des Fossés (Val de Marne). Après décès le 4.5.1968 de : ADAM né le 11.2.1899 laissant son épouse : BIGNON née le 30.4.1903 commune en biens et usufruitière de la totalité et pour seuls héritiers ADAM épse NIMOD né le 11.9.1925 ADAM épse PACAUD née le 8.12.1927 ADAM épse NICOT née le 29.5.1930 ADAM épse RATEL née le 20.4.1935 ADAM épse LEFEVRE née le 27.9.1937. ADAM né le 19.3.1940 et	cté 1/

B — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
Tot	1) 18 Août 1988 Vol 1988 j n° 1143 Privilège de Prêteur de Deniers du 03.07.1987 Me LEFEUVRE not à St-Maur-des-Fossés, et HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Domicil: En l'étude Au profit de: Compagnie Française d'Epargne et de Crédit et Union de Crédit pour le Bâtiment et la SOCIETE GENERALE Contre: VISSE né le 3.05.1945 et SARAF son épse née le 29-07-1942 PPD Ppal: 92.000F Acc: 108.000F HC Ppal: 26.880F (report de charges) Enig: 1er Oct 2006 Tx: 9,16% Effet jusqu'au 1er Juin 2008	
totalité	2) 13 Février 1998 Vol 1998 Vol 505 HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE (Effet) 19-12-1997 Me LEFEUVRE not à SAINT MAUR DES FOSSES au profit de la Sc: BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS - BARFIMMO domicile élu en l'Etude contre VISSE né le 3-5-1945 et SARAF son épse née le 29-7-1942 Ppal 570.000F, Acc. 114.000F Int: 6,10% l'an. Exigible le 15-6-2007 Effet jusqu'au 15 Juin 2009	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 09/11/2023

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 28/01/2020	Référence d'enliassement : **9404P01 2020P686**	Date de l'acte : 23/01/2020
	Nature de l'acte : **ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 10/01/2020 Sages : 9404P01 Vol 2020P N° 153**		
	Rédacteur : NOT Charles FLOBERT / Saint Maur Des Fossés		

Disposition n° 1 de la formalité 9404P01 2020P686 : Vente du 27/12/2019

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	785 769 555

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SAINT MAUR IMPRESSIONNIST	853 905 941

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	SAINT-MAUR-DES-FOSSES	CV 4		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 6.000.000,00 EUR

Complément : Attestation rectificative concernant le N° SIREN de l'Etablissement dénommé VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 31/07/2020	Référence d'enliassement : **9404P01 2020P4920**	Date de l'acte : 22/07/2020
	Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE**		
	Rédacteur : NOT FLOBERT / ST MAUR DES FOSSES		

Disposition n° 1 de la formalité 9404P01 2020P4920 :

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SAINT MAUR IMPRESSIONNIST	853 905 941

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	CV 4		
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	CV 4		1 à 198

Complément : L' ensemble immobilier cadastré CV 4 est divisé en 198 lots numérotés de 1 à 198 .
Les parties communes générales sont exprimées en 10 000èmes .

Frise chronologique du Grand Paris Express





Bd Rabelais- St Maur

(St Maur-Créteil- ligne Ligne 15 Sud)

2010

Loi Grand Paris

3 juin 2010

2011

Accord historique entre l'Etat et la Région Ile-de-France

Validation du Schéma d'ensemble

2013

Planification détaillée

Jean-Marc Ayrault, Premier Ministre précise les lignes et le calendrier

2015

Début des travaux

Lancement des premiers chantiers de gare notamment pour la ligne 15 Sud

2018

Arrivée du premier tunnelier à Champigny

2024

Mise en service de la ligne 14 reliant St Denis Pleyel à l'aéroport d'Orly

2026-31

Mises en service progressives des lignes 15, 16, 17 et 18





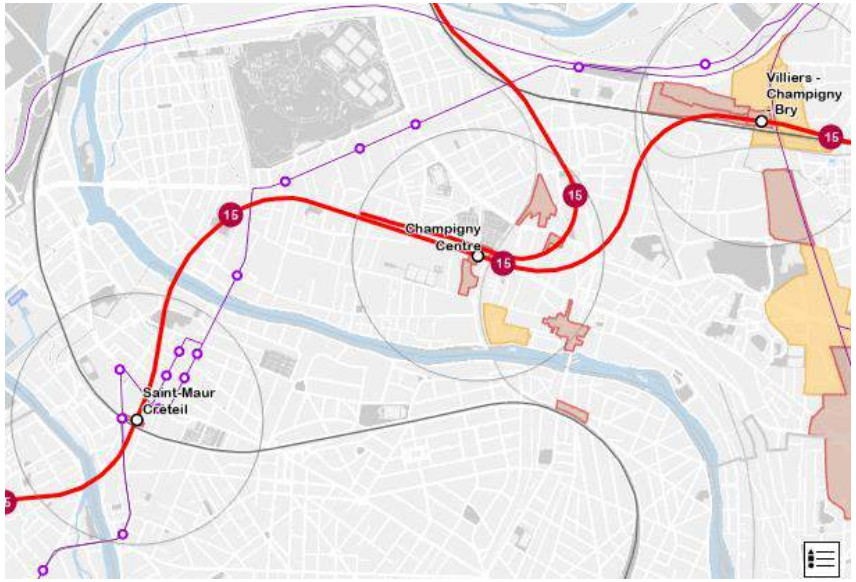
(Clamart ligne Ligne 15 Sud)

Axe de travail et choix des opérations

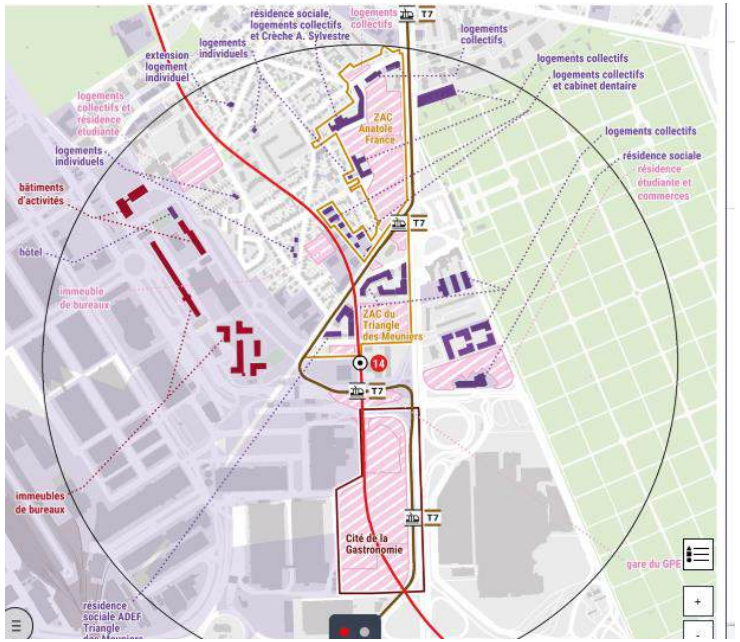
- Depuis 2014 18% de la production de logements se fait chez les aménageurs en 2023 dont 93% dans les ZAC*

➢ Une production dans le diffus de logements pilotées directement par les promoteurs et négociées avec les élus

➢ Une transformation à « bas bruit » (initialement sous les radars de l'observatoire des quartiers de gare)



Monographie quartier de gare St-Maur Créteil 2014. APUR-SGP-DRIEAT



Monographie quartier de gare Chevilly-Larue 2024. APUR-SGP-DRIEAT

** Production de logements et de locaux d'activités en Île-de-France : l'action des aménageurs publics. Bilan à fin 2023 et perspectives*. DRIEAT-IDF- Août 2025

Des critères liés à la présence d'opérations livrées dans le diffus

Critères de sélection des quartiers de gare :

68 gares

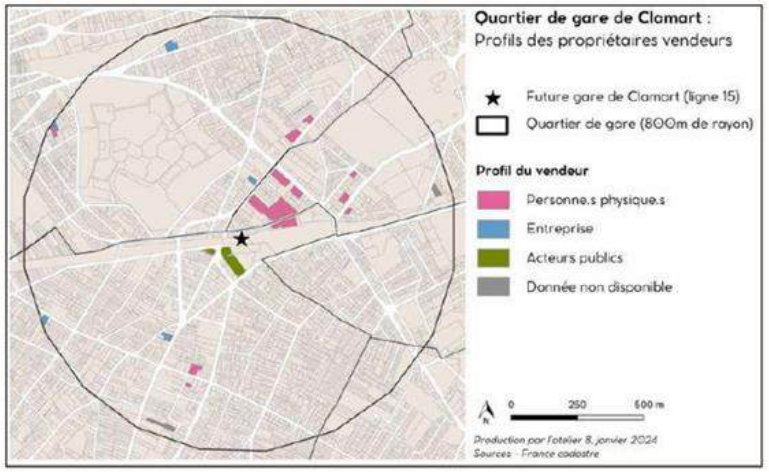
Critères de sélection

- Gares récemment livrées ou prévues à court/moyen terme
- Nombre important de logements diffus dans les quartiers de gare.
- Présence majoritaire de projets privés.

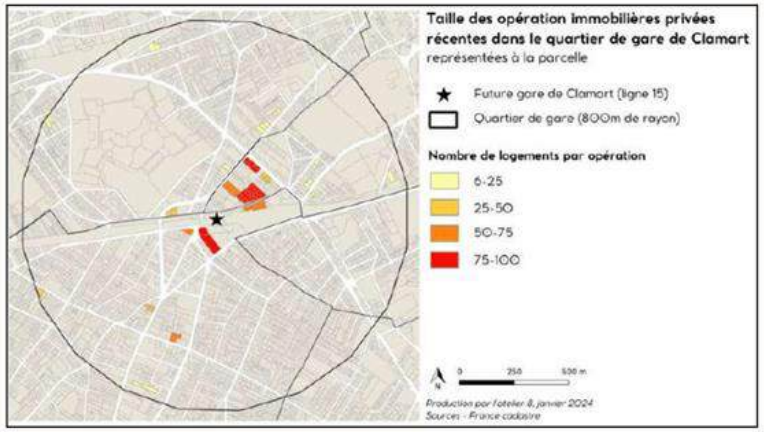
Critères de sélection

- Opérations résidentielles déjà livrées et habitées
- Communes aux attractivités différenciées
- Analyse du marché immobilier local (achats de terrains et ventes de logements).

Profils des propriétaires ayant vendu les parcelles concernées par les nouvelles opérations immobilières dans le quartier de Gare de Clamart

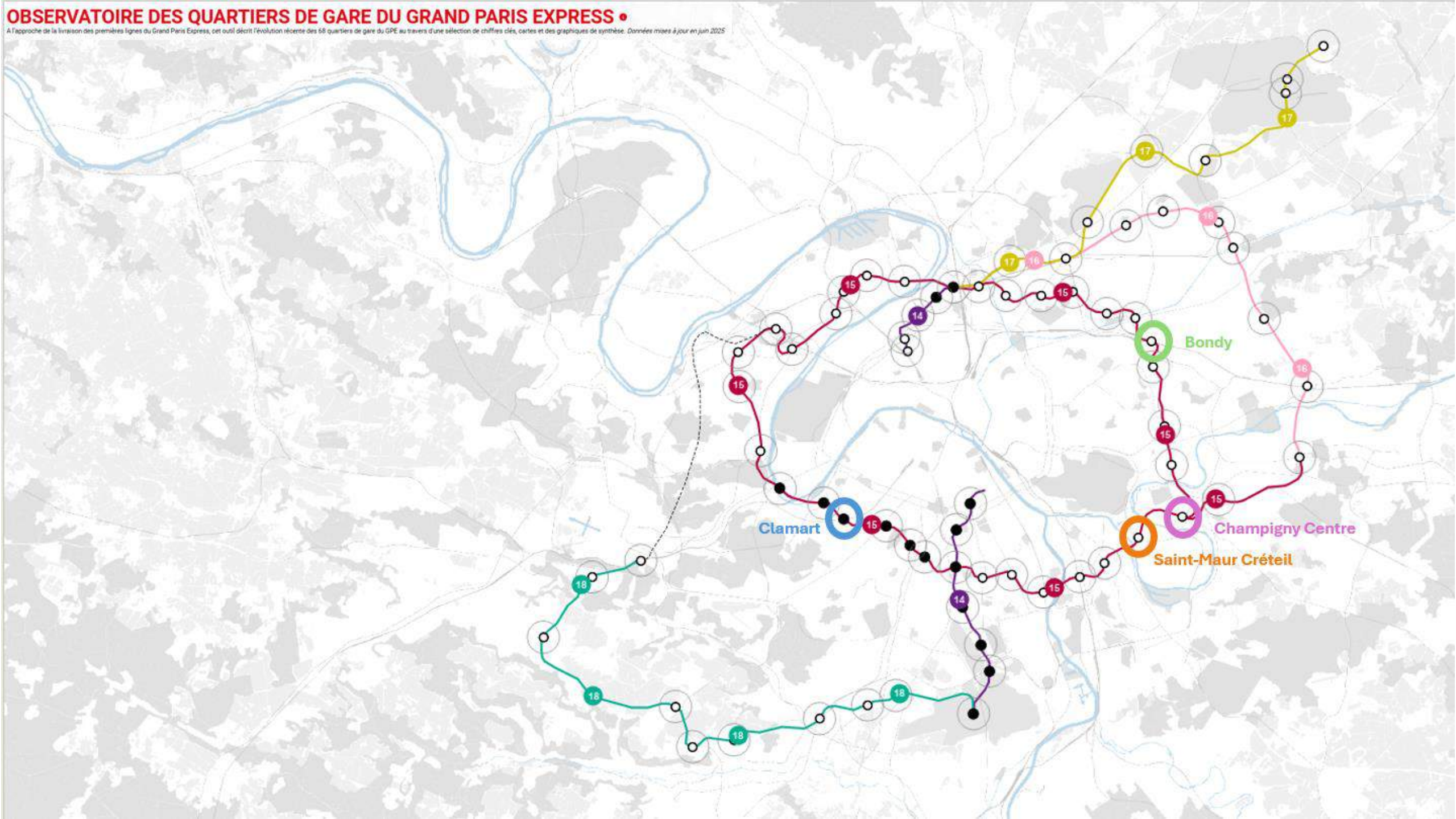


Taille des opérations immobilières privées et récentes dans le quartier de Gare de Clamart



OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS •

À l'approche de la livraison des premières lignes du Grand Paris Express, cet outil décrit l'évolution récente des 68 quartiers de gare du GPE au travers d'une sélection de chiffres clés, cartes et des graphiques de synthèse. *Données mises à jour en juin 2025*



- **Une évolution significative des prix du marché du logement dans les quartiers de gare**

QUARTIERS DE GARE	CLAMART (VANVES, ISSY MALAKOFF)	SAINT-MAUR CRÉTEIL	CHAMPIGNY CENTRE	BONDY
Revenu median disponible par UC dans le quartier (source INSEE, FiloSoFi, 2012-2021)	**33 900€ (+18,9% depuis 2012)**	**30 200€ (+15,7% depuis 2012)**	**22 800€ (+11,2% depuis 2012)**	**18 600€ (+7,5% depuis 2012)**
Prix de vente moyen des appartements du quartier (source PNS-BIEN 2010-2023)	**7 123€/m² (+20,5% depuis 2010)**	**5 803/m² (+ 45,7% depuis 2010)**	**4 263€/m² (+38,6% depuis 2010)**	**3 427€/m² (+23,8% depuis 2010)**
Prix moyen de vente des appartements dans la commune principale (CEREMA jan 2023)	6 390 €/m²	6 075 €/m²	4 124 €/m²	3 341 €/m²
Prix moyen de vente des appartements dans la commune principale (CEREMA 2025)	*5 667 €/m²*	*5 503 €/m²*	*3 753 m²*	*2 944 €/m²*
Surfaces de logements autorisées à la construction depuis 2010 (Sit@del traitement APUR 2010-2023)	**194 119 m² soit 13 151,3m² /an**	**62 156 m² soit 4 439,7m²/an**	**163 735 m² soit 11 695,4m²/an**	**108 496 m² soit 7 749m²/an**
Part de logements sociaux dans le quartier (source RPLS 2023-INSEE recensement)	**16% (23,4% à l'échelle des 4 communes)**	**14,5%% (7,8% à l'échelle de la commune)**	**34,2% (36,4% à l'échelle de la commune)**	**31,3% (43,6% à l'échelle de la commune)**

Source Observatoire des gares, APUR-SGP-DRIEAT Ile-de-France INSEE -consultation septembre 2024 et novembre 2025

Des opérations corrélée aux revenus des ménages

- en taille
- en surface de logement
- en facilité de réalisation foncière

Quartier de gare	CLAMART	SAINT-MAUR	CHAMPIGNY	BONDY
Département	Hauts-de-Seine (92)	Val-de-Marne (94)	Val-de-Marne (94)	Seine-Saint-Denis (93)
Date de livraison prévue de la gare	2026	2026	2031	2031
Nb d'habitants dans le quartier de gare en 2021 (INSEE)	23 430 hbs	17 480 hbs	16 210 hbs	19 220 hbs
Nombre d'opérations recensées	23 opérations	8 opérations	10 opérations	6 opérations
nb de logements créés au total	909 logements	421 logements	945 logements	485 logements
nb de logements créés par opération en moyenne	**40 logements**	**52 logements**	**94 logements**	**81 logements**
Surface totale de plancher des logements créés	50 257 m^2	23 681 m^2	49 600 m^2	25616 m^2
Surface moyenne des logements créés	**55,29m^2**	**56,25m^2**	**52,49m^2**	**52,82m^2**
surface moyenne des parcelles concernées par les opérations recensées	**567 m^2**	**719 m^2**	**549 m^2**	**336 m^2**
surface moyenne du terrain total des opérations recensées	1 416 m^2	1 977 m^2	2 473 m^2	1 622 m^2
nombre total de parcelles pour les opérations enregistrées	59 parcelles	22 parcelles	109 parcelles	29 parcelles
nombre moyen de parcelles par opération	**2 parcelles** $^{1/2}$	**2 parcelles** $^{3/4}$	**11 parcelles**	**5 parcelles**

Source Observatoire des gares, APUR-SGP-DRIEAT Ile-de-France INSEE, SITADEL, SPF 2023-2024

I Qui spécule sur la rente foncière dans les quartiers de gare ?

Si le propriétaire initial apparait comme le grand gagnant de l'arrivée d'une gare, peut-on parler d'une attitude spéculative ?

L'analyse identifie plutôt des comportements opportunistes (par ex : vente au moment du passage à la retraite) et pose la question du rôle spécifique des promoteurs auprès des propriétaires dans la réalisation de ses plus-values.

Près de 200 parcelles consultées sur les 3 premiers quartiers

	CLAMART		ST MAUR		CHAMPIGNY		TOTAL	
nb parcelles consultées	59		22		109		190	
Nb parcelles étudiées	58	98%	22	100%	32	29%	114	60%

Une durée de détention longue avant cession au promoteur

- La durée de détention s'amenuise en allant vers l'est
- La durée moyenne de détention des fonciers est de 23 ans
- 72% des parcelles sont détenues plus de 10 ans (32 ans moy.)
- La moyenne des détentions de moins de 10 ans est de 3,5 ans.

	CLAMART		ST MAUR		CHAMPIGNY		TOTAL
parcelles renseignées durée detention	49	84%	20	91%	27	84%	98
nb parcelles ét. detenues -10 ans	9	18%	5	25%	13	48%	**27**
nb de parcelles ét. détenues+10 ans	40	82%	15	75%	14	52%	71
durée moyenne de détention	25		25		19		23
durée moyenne détention -10 ans	4,3		2,4		3,8		3,5
durée moyenne +10ans	30,2		32		33,1		31,7

Assez peu de détention intermédiaire “speculative”

- Une très large moitié des ventes fait suite à des décès et des héritages
- la présence d’intermédiaires fonciers promoteurs ou collectivités,/EP est équivalente
- Saint-Maur fait figure d’exception (variété de profils)

	CLAMART		ST MAUR		CHAMPIGNY		TOTAL	
Parcelles revendues en moins de 10 ans	9		5		13		**27**	
suite décès	6	67%	1	20%	7	54%	15	55%
plus value particulier			1	20%	2	15%	3,2	12%
plus value promoteur	2	22%	2	40%		0%	5	17%
portage foncier (SEM, coll, EP)			1	20%	3	23%	4,2	16%
fusion patrimoine	1	11%		0%		0%	1	4%
volume SGP					1	8%	1	4%

Des vendeurs en âge de retraite (hors héritage) qui profitent de l'aubaine

	Age moyen des vendeurs (particuliers)	Age minimum	Age maximum
	63,5 ans	41 ans	78 ans
	65,4 ans	39 ans	95 ans

A Saint-Maur
50% des parcelles sont vendues au promoteur par des particuliers (65% avec héritages et SCI)
A Champigny
44% des parcelles sont vendues par des particuliers (75% avec les héritages et les sci)

II L’estimation de la plus-value foncière et son interprétation

Le calcul d’un écart entre le prix de vente et le prix d’achat n’offre pas d’interprétation simple d’un effet « rente » GPE, et moins encore d’un effet « spéculatif ». Des mises en contextualisation des transactions (durée de détention du bien, situation conjoncturelle du marché immobilier, calendrier GPE, évolution des documents de planification réglementaire…) sont nécessaires pour donner une signification à la plus-value observée.

Une plus-value forte sur les résidences anciennes

- En moyenne le prix d'acquisition est multiplié par 6 au moment de la vente au promoteur
- A mode de calcul égal, cette rente est 3 fois plus élevé à Clamart et augmente encore avec la durée de détention des biens.
- Les reventes rapides moins de 10 ans multiplient par 2 (St-Maur, Champigny) ou 3 (Clamart), le prix d'achat.
- Les particuliers profitent très largement de cette rente
- Les porteurs fonciers institutionnels maintiennent les valeurs
- Les promoteurs sont dans l'entre deux.

	CLAMART	parcelles	ST MAUR	parcelles	CHAMPIGNY	parcelles	TOTAL
plus value moyenne sur toutes les ventes (différence en € constants 2023)	935%		354%		308%		655%
plus value moyenne sur les reventes rapides -10 ans	291%		191%		224%		235%
plus value moy particulier -10ans	315%	6	445%	2	257%	10	339%
plus value promoteur -10ans	219%	2	218%	2			219%
portage foncier (SEM, coll, EP) -10ans			101%	1	113%	3	107%
fusion patrimoine (-10 ans)		1					
volume SGP (-10 ans)					218%	1	218%
plus value sur les autres ventes	1069%		416%		425%		637%

Cette plus-value dépend majoritairement de l'augmentation des prix du foncier dans la commune et plus généralement en Ile-de-France

Des reconversions d'activités moins valorisées que le pavillonnaire

- 1 opération sur 10 à Clamart (5 parcelles sur 49) et Champigny (3 sur 27) mais 1 sur 2 à St Maur remplace une activité par un immeuble résidentiel
- Les parcelles en friches (8% au total) sont les plus faiblement valorisées.
- Très peu de reconversion d'équipement (1 centre périscolaire, 1 église reconstruite sur place) > valeurs non significatives

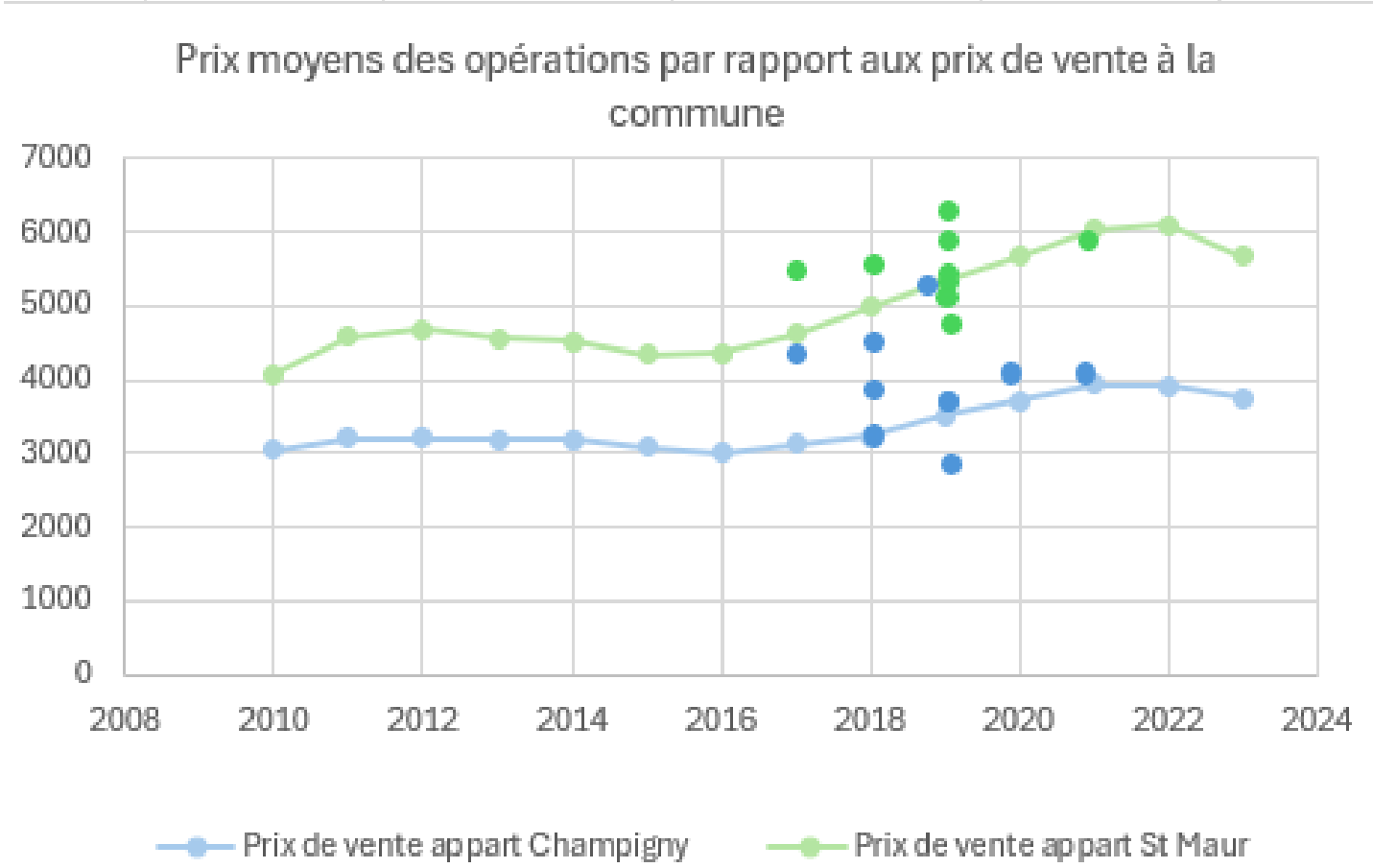
	CLAMART	parcelles	ST MAUR	parcelles	CHAMPIGNY	parcelles	TOTAL
parcelles renseignées		49		30		27	96
PLUS-VALUES MOYENNES							
Parcelles d'activités	481%	5	299%	5	404%	3	395%
Parcelles en friche	219%	2	310%	3	113%	3	214%
Parcelles d'équipement			402%	1	(60%)	2	(231%)
Moyenne parcelles non résidentielles	**350%**	**7**	**337%**	**8**	**192%**	**8**	**293%**

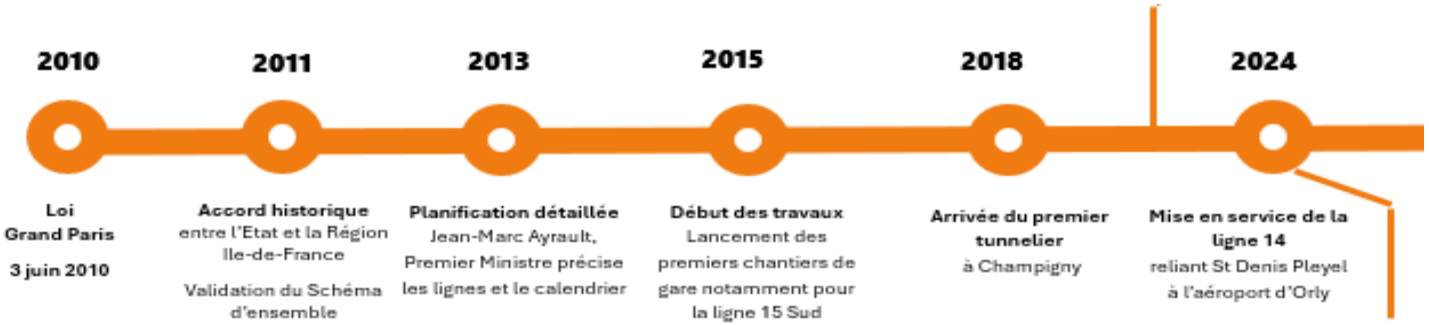
Spéculation ou effet d'aubaine ?

- Durée longue de détention
- Effet déclencheur des décès et successions
- Effet d'aubaine pour la retraite des propriétaires qui relatent surtout le démarchage des promoteurs
- Les promoteurs spéculent peu sur le foncier mais
- Ils font monter les prix de vente des pavillons (à compléter avec les prix au m^2) en faisant spéculer les candidats au départ et les héritiers
- Ils revendent en cas de problème
  - (2 opérations à Clamart, OP21 Cogedim> Icade, OP23 Soclagim>ville>OGI>Icade
  - 1 opération à St Maur (ACF Invest qui ouvre son actionnariat local)
  - 1 ou 2 à Champigny (retardées non étudiées)

Une comparaison difficile

A refaire avec prix du neuf





Contextualisation de la plus-value

Deux modes de contextualisation sont possibles et reste à faire :

*la rapprochement des plus-values d’autres quartiers

*l’application du principe retenu par l’administration fiscale pour taxer les mutations au titre de l’impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. (indépendamment des exonérations pour logement principal par exemple)

Tableau - Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 %	1,65 %
22e année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30e année	Exonération	Exonération

III Une situation particulière des opérateurs publics de l'aménagement

- Les cas d'études laissent apparaitre un engagement de la puissance publique dans les opérations les plus complexes, parfois caractérisées par des portages fonciers de plusieurs années et des reventes au prix des domaines, souvent sans plus-value parfois même avec moins-value.
- La plus-value foncière est clairement plus forte quand il s'agit d'une opération entièrement privée.
- Ce constat interroge sur la place des opérateurs publics dans les périmètres observés et sur le modèle économique des aménageurs publics entre maitrise des prix de fonciers et maitrise des deniers publics (coûts de portage)..

ZOOM sur les portages publics

code production	Adresse	date d'acquisition promotion	valeur	valeurs acquisition n (€ constants 2023)	date d'acquisition n-1	valeur acquisition n-1 € constants (2023)	*plus value en euros constants 2023*	%plus-value	durée entre les cessions n et n-1		commentaire
CHAMPIGNY									38%		
PROD9	U129	2019	927 946,00 €	1 045 820,00 €	2012	489 657,00 €	*117 656,00 €*	113%	7	portage foncier	friche vente en 2012 commune et dept à SMAF, revend àF3C-Pierreval
	U335	2019			2013	263 856,00 €		0%	6	portage foncier	friche vente en 2013 dept à SMAF, revend àF3C-Pierreval
	U337	2019			2013	174 651,00 €		0%	6	portage foncier	friche vente en 2012 commune et dept à SMAF, revend àF3C-Pierreval
	SAINT-MAUR DES FOSSES								252%		
PROD21	N105	2017	1 330 000,00 €	1 543 520,00 €	2015	1 527 110,00 €	*16 410,00 €*	101%	2	portage foncier SEM locale	entreprise plus value SEM (achat compagnie funéraire immo en 2015)
	N106	2017	1 517 073,00 €	1 830 258,00 €	1978	455 083,00 €	*1 375 175,00 €*	402%	39		equipement (périscolaire commune)
	CLAMART								361%		
OP17	H41	2018	6 192 840,00 €	7 056 677,00 €	2000	828 479,31 €			18		vendu à Clamart en 2000 qui revend en 2018 H39,H41,H81,H99,H111 il manque des parcelles H39,H99, H111!!
	H81	2018			1985	126 257,82 €		0%	33		
	H98				2010	363 000,00 €		0%			
OP18	G211	2019	1 065 000,00 €	1 200 283,00 €	2006	160 500,00 €	*1 039 783,00 €*	748%	13		
	G212	2019	1 848 000,00 €	2 082 745,00 €	1988	298 801,00 €	*1 783 944,00 €*	697%	31		
	G229	2019	1 140 000,00 €	1 284 810,00 €	2018				1	fusion patrimoine	transfert et fusion bailleurs (SAHLM> 1011 vies
OP20	I43	2019	11 316 000,00 €	12 753 434,00 €	2018	1 692 000,00 €	*6 943 680,00 €*		1	commune>SPLA panorama	il manquye la parcelle I55 pour calculer la plus-value
	I52	2019	11 316 000,00 €		2019	2 680 320,00 €			0	sncf>SPLA	revente en bloc en 2019 de SPLA à Clamart secteur gare I43-I52-I55

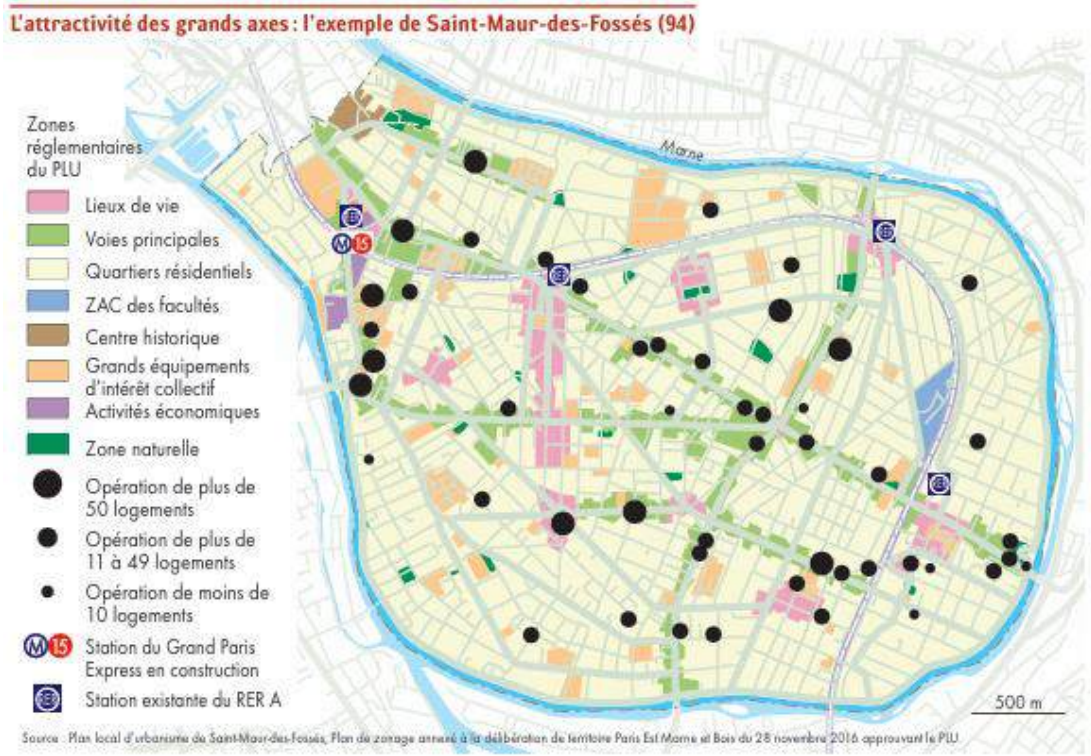
ZOOM sur les portages publics

- 4 opérations retardées à Champigny sur 18 recensées au départ
  - PROD 1 Rue de Verdun, rue du Marché, avenue Carnot (en cours) -foncier ville partiel
  - PROD 11 Projet Ilot Cœur Jaures (en cours) foncier SMAF94 depuis 2010
  - PROD16 Gabriel Peri-Stalingrad (non démarré) fonciers ville depuis 1990 et SMAF depuis 2020
  - PROD18 Stalingrad-Juliette de Wills (non démarré) fonciers ville depuis 1990-Dpt depuis1967-2006, SADEV depuis 2019)
- Des portages sans valorisation intermédiaire
- Des Prix de vente dans le bas des fourchettes

IV Les documents de planification réglementaires et la formation des rentes

- Les plus-values foncières sont portées par l'évolution du marché mais elles augmentent aussi en fonction des droits à construire alloués par les plans locaux d'urbanisme (PLUI).
- L'évolution des réglementations d'usage des sols observée dans les quartiers de gare interroge :
- quels en sont les éléments déclencheurs ? dans quel jeu éventuel de transaction s'inscrit-elle ? que dit-elle des stratégies des collectivités locales ?

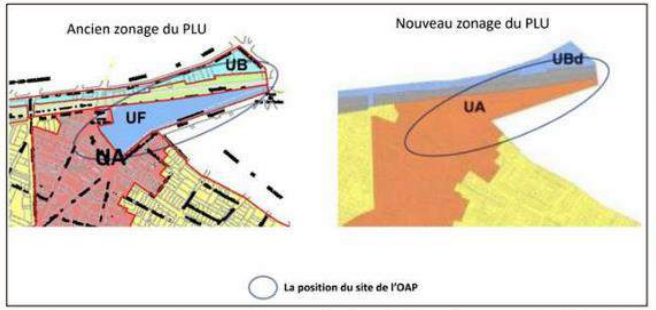
Saint-Maur et Champigny sur Marne, la stratégie des axes et des centres de Marne et Bois



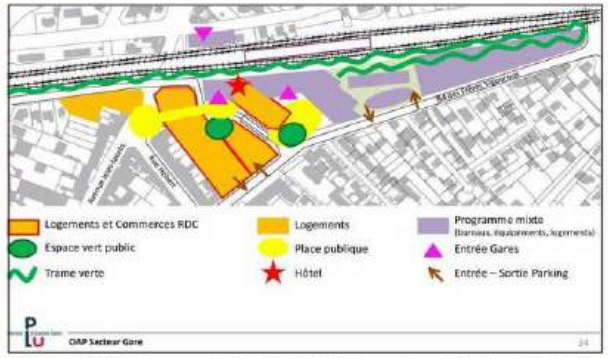


Clamart :
nouveau zonage et plafond de hauteurs

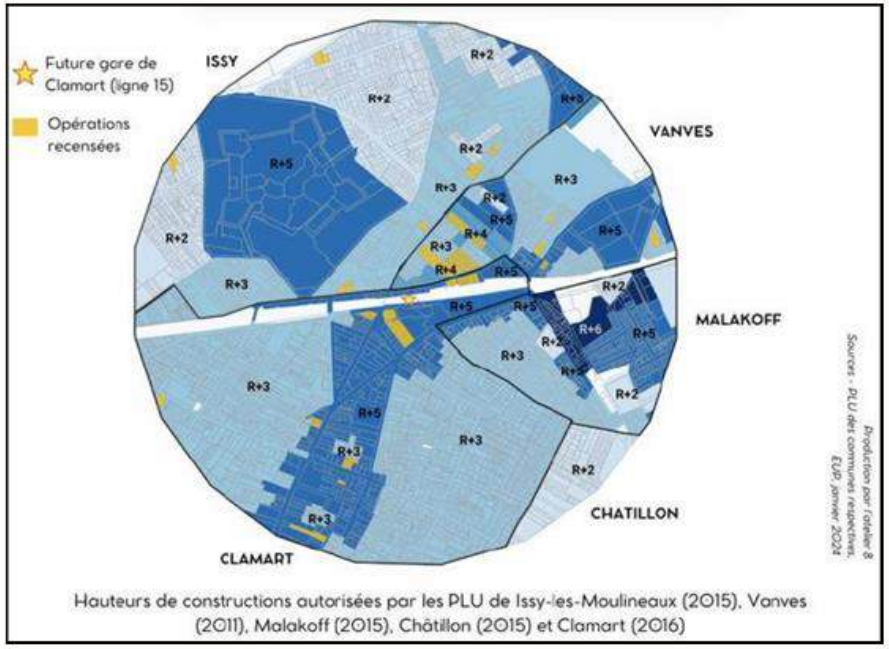
- Nota : Issy-les Moulineaux développement maitrisé : ecoquartier du fort numérique Bouygues et SEMADS)



OAP Secteur Gare - Sources : Extrait de la Révision du PLU : 12 juillet 2016, Modification n°1 du PLU : 25 septembre 2018, Déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité du PLU approuvée le 30 mars 2022.



Source : OAP secteur gare, Extrait du PLU de Clamart, modification n°1, 2018.

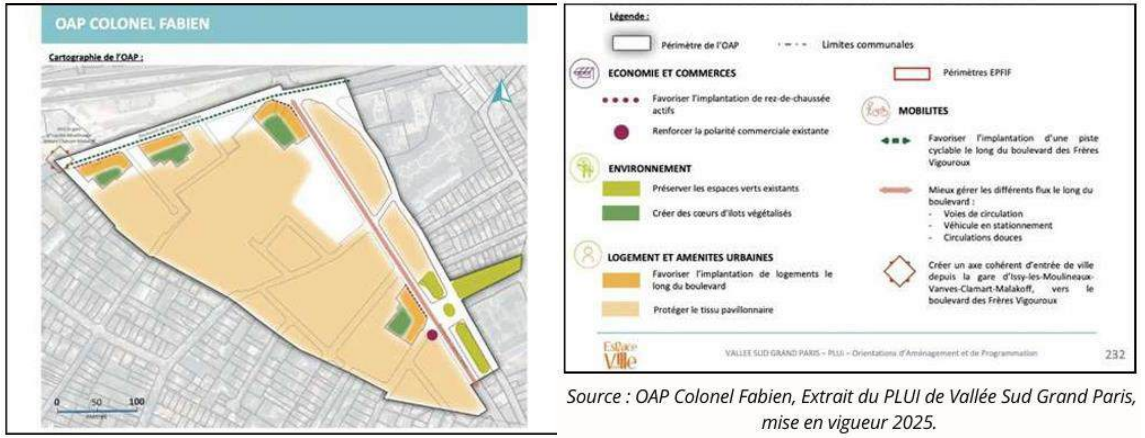


Quartier de gare de Clamart - hauteurs autorisées en vigueur au moment de la date de dépôt des permis de construire de nos opérations (2013-2021)

Malakoff :
Maîtrise foncière et
OAP protectionniste

- Des zones de densification dans les périmètres de maîtrise foncière
- Protection affirmée du pavillonnaire

- (Pour mémoire Chatillon zone pavillonnaire également limitée à R+2)



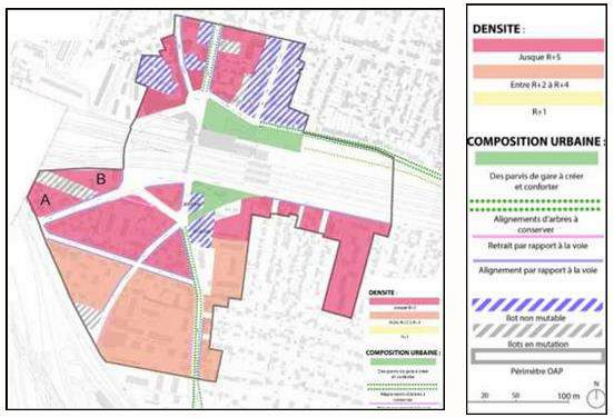
Source : OAP Colonel Fabien, Extrait du PLUI de Vallée Sud Grand Paris, mise en vigueur 2025.



Maîtrise et veille foncière à Malakoff - Source : epfif.fr, 2020.

Bondy entre OAP et NPNRU

- Densité renforcée pour le foncier maitrisé autour de la gare
- mais inaccessibilité pour la promotion privée
- Attractivité de la zone de 300m autour du NPNRU (TVA 5,5% et densification)

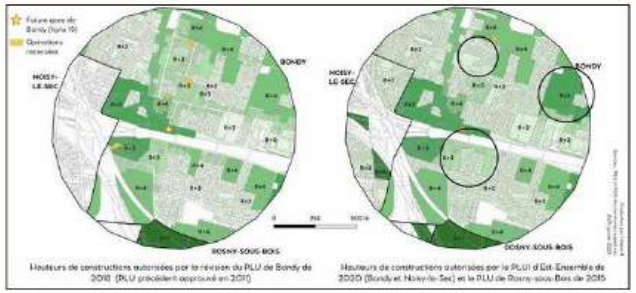


Source : OAP Gare de Bondy , Extrait du PLU de Bondy arrêté le 19 décembre 2017 et approuvé le 20 novembre 2018.

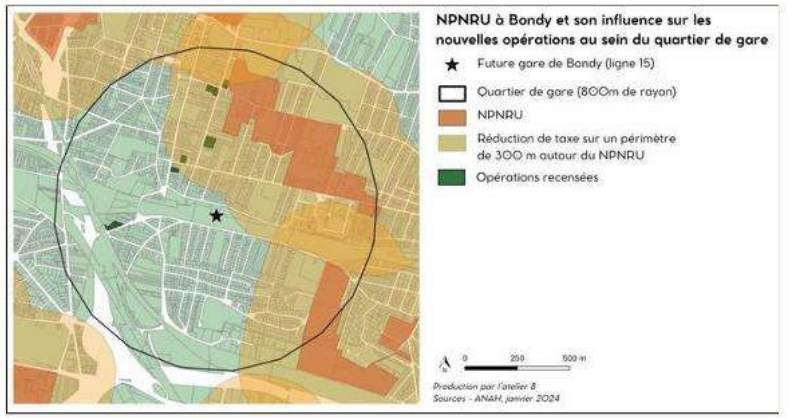
La collectivité utilise une balance de densité plus contrastée dans son PLU de 2020 :

- En NPNRU le R+5 remplace le R+4
- Hors PNRU et OAP, le R+3 devient R+2 et le R+4,R+3.

(Analyse de l'Evolution des Plu 2018-2020)



Quartier de gare de Bondy - Règles d'urbanisme en vigueur au moment de la date de dépôt des permis de construire de nos opérations (2013-2021).



Les NPNRU de Bondy

Prochain séminaire

- Process et marge promoteurs
- Evolution structurelle (actionnariat)
- Poids des investisseurs
- Fiscalité
- Plus value immobilière