

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

7302 - SD

Publié le

ID : 078-217803808-20240624-20240662-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 mai 2024

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel GUIAS

Courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-82-90-20-25

à

la Commune de Maule

Réf DS: 17733861

Réf OSE : 2024-78380-34155

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 :

Un immeuble à usage d'habitation

Adresse du bien :

1, rue Saint-Vincent - 78580 MAULE

Valeur :

410 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE MAULE

affaire suivie par : M Benoît TRAN THAN, Responsable du Service Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	02/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/05/2024
du dossier complet :	21/05/2024

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. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Maule envisage de céder un bâtiment qui relève du domaine privé de la commune et dont elle n'a plus l'utilité.

Il est demandé au Pôle d'Evaluation Domaniale de se prononcer sur la valeur vénale de ce bien.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Maule se trouve dans le nord des Yvelines dans la vallée de la Mauldre. Elle se trouve à 15 km environ au sud-est de Mantes-la-Jolie , chef-lieu d'arrondissement et à 30 km environ au nord-ouest de Versailles , préfecture du département.

Neuf communes sont limitrophes de Maule. Ce sont : Aulnay-sur-Mauldre au nord, Bazemont au nord-est, Herbeville à l'est, Mareil-sur-Mauldre au sud-est, Montainville au sud, Andelu au sud-ouest, Jumeauville à l'ouest, Épône et La Falaise au nord-ouest.

La principale desserte routière est la route départementale 191 qui traverse la commune selon un axe nord-sud, la direction nord menant à Épône, à l'ancienne route nationale 13 et à l'autoroute A13, la direction sud menant à Beynes puis à la route nationale 12 et, au-delà, vers Rambouillet.

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

Le bien concerné se situe en centre-ville.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maule	AE 70	11, rue Saint-Vincent	550 m ²	Parcelle bâtie

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison de 6 pièces. Construite sur trois niveaux + cave voûtée, elle se compose de :

- un rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, un chaufferie ;
- un 1^{er} étage : une chambre parentale avec salle de bains, 2 autres chambres et des toilettes indépendantes ;
- un 2^e étage mansardé : 2 pièces non aménagées ;

A cette maison est accolée un logement adjacent (deux pièces) avec entrée indépendante.

L'ensemble est en très mauvais état. D'importants travaux de rénovation, d'aménagement, d'isolation et de mise aux normes sont à prévoir.

Rez-de-chaussée : séjour	1 ^{er} étage : chambre	2 ^e étage pièce non aménagée
		

4.5. Surfaces :

Une agence immobilière, mandatée par la commune, précise que la surface de la maison est de l'ordre de 122,35 m². Au cadastre, il est indiqué une valeur 100 m².

Le logement accolé développerait une surface de 34 m² au cadastre. L'agence indique une surface de 28 m².

Pour les besoins de l'étude, il est choisi de retenir les surfaces relevées au cadastre, à savoir :

- 100 m² pour la maison ;
- 34 m² pour le logement accolé ;

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Maule ;

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UA :

Le secteur UA correspond au centre ancien ;

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Deux approche reposant sur la comparaison seront retenues :

- valorisation de la maison et du logement séparément ;
- valorisation du bien dans sa globalité sans tenir compte de l'existence de deux logements indépendants. En effet, le petit logement accolé pourrait facilement être intégré à la maison comme une extension.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Etude Patrim concernant des cessions de maisons anciennes de taille similaires.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	7804P02 2022P15176	380//AM/67//	34 COTE DE BEULLE	07/05/2022	1935	1346	88	395 500	4494
2	7804P02 2024P09314	380//AM/59//	46 COTE DE BEULLE	12/04/2024	1938	1219	97	349 200	3600
3	7804P02 2022P19070	380//AE/5//	18 RUE DU BUAT	25/05/2022	1914	262	99	390 062	3940
4	7804P02 2023P31292	380//AD/38//	5375 CHE DE CLAIREFONTAINE	06/10/2023	1800	1043	100	342 500	3425
5	7804P02 2023P25282	380//AC/176//	21 BD DES FOSSES	28/07/2023	1925	372	110	336 000	3055
6	7804P02 2022P12415	380//AM/298//	1 RTE D HERBEVILLE	12/04/2022	1924	406	120	358 400	2987
7	7804P02 2023P14491	380//AD/75//	70 BD PAUL BARRE	16/05/2023	1920	125	120	334 650	2789
8	7804P02 2023P15068	380//AD/73//	74 BD PAUL BARRE	23/05/2023	1900	345	104	368 000	3538
9	7804P02 2022P32618	380//AE/247//	5 RUE QUINCAMPOIX	10/09/2022	1860	1038	120	728 000	6067
Moyenne									3766
Médiane									3538

8.1.2. Etude Patrim concernant des appartements de petite surface :

TC	Ref. enregistrement	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	7804P02 2023P35819	7 RUE D ORLEANS	25/11/2023	13/12/2023	23/12/2023	1995	32	119 000	3719
2	7804P02 2022P26092	26 BD PAUL BARRE	20/07/2022	27/07/2022	29/10/2022	1850	38	138 000	3632
3	7804P02 2022P39979	26 BD PAUL BARRE	14/11/2022	23/11/2022	04/02/2023	1850	38	132 000	3474
4	7804P02 2023P02873	52 BD PAUL BARRE	18/01/2023	27/01/2023	01/04/2023	1905	39	136 500	3500
5	7804P02 2022P05884	58 BD PAUL BARRE	18/02/2022	21/02/2022	26/02/2022	1900	30	117 200	3907
6	7804P02 2022P05701	1 RUE DU PONCEAU	12/02/2022	18/02/2022	26/02/2022	1900	40	145 000	3625
7	7804P02 2022P15394	7 RUE DU PRESOIR	27/04/2022	12/05/2022	27/08/2022	1900	40	97 000	2425
8	7804P02 2022P29093	7 RUE DU PRESOIR	22/07/2022	19/08/2022	27/08/2022	1900	38	150 000	3947
9	7804P02 2022P20546	3 RUE SAMSON	17/06/2022	23/06/2022	25/06/2022	1806	37	111 000	3000
Moyenne									3470
Médiane									3625

8.1.3. consultation du site internet « meilleuragent.com » :

11 rue Saint-Vincent, 78580 Maule


Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2024. [Comprendre nos prix](#)



Prix m2 moyen
3 676 €
de 2 481 € à 5 340 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●



Prix m2 moyen
3 192 €
de 1 946 € à 4 869 €

MAISON

Indice de confiance ●●●●●

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

Pour les besoins de l'étude il est choisi de retenir les valeurs issues de l'étude Patrim concernant des biens de taille similaire et de construction ancienne, antérieure à 1940.

Compte-tenu des travaux importants à engager, il est choisi de retenir la moyenne ou la médiane.

Pour la maison, il est retenu la moyenne des TC 5 et 6 correspondant à des maisons bâties sur des parcelles de contenance proche, arrondie et arbitrée à 3000 €/m².

Pour le logement, comparé à de l'appartement, il est retenu la moyenne de 3 425 m².

8.2.1. valorisation des deux biens séparément :

$$VV = \text{valeur maison} + \text{valeur logement} = (100 \text{ m}^2 \times 3\,000 \text{ €/m}^2) + (34 \text{ m}^2 \times 3\,425 \text{ €/m}^2)$$

$$= 300\,000 \text{ €} + 116\,400 \text{ €} = \mathbf{416\,400 \text{ €}}$$

8.2.2. valorisation comme une seule habitation :

$$VV = \text{total des surfaces} \times 3\,000 \text{ €/m}^2 = (100 + 34) \times 3\,000 \text{ €/m}^2 = \mathbf{402\,000 \text{ €}}$$

Les deux approches donnent des valeurs relativement proches, respectivement 416 000 et 402 000 €, soit une valeur moyenne d'environ 409 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **410 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 370 000 € (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 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.

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 émise 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,



L'inspecteur des Finances publiques,
Michel GUIAS