

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/01/2024

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@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Serge FLAUD

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

Téléphone : 01 30 84 58 58

Commune de Saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 1528405

Réf OSE : 2023-78551-93721

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 appartement de type T4 de 106 m² (données Visudgfp)

Adresse du bien :

1 rue Franz Schubert – 78100 SAINT-GRMAIN-EN-LAYE

Valeur :

371 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : Mme Nathalie MARIETTE – nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr

2 - DATES

de consultation :	05/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/01/2024
du dossier complet :	26/01/2024

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 Saint-Germain-en-Laye souhaite céder un appartement de type T4 de 106 m² (données visudgfp) situé en rez-de-chaussée d'un immeuble R+13. L'appartement accueille actuellement la Crèche Bavette (12 berceaux). Le logement sera remis en état avant la libération par le locataire.

La commune souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale du bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

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

Le bien est situé dans le quartier bel Air. Il est à proximité des commerces

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AT 846	1 rue Franz Schubert	1611	Un immeuble R+13
TOTAL			1611	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un appartement de type T4 composé de 2 chambres, d'une salle de bain, d'un wc, d'un salon et d'une salle à manger.

4.5. Surfaces du bâti

106 m² (données visudgfip)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de saint-Germain-en-Laye

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La zone UC du PLU en vigueur : qui correspond aux opérations d'habitat collectif des années 1960-1970 et leurs équipements d'accompagnements implantés sur de grandes emprises foncières largement végétalisées. Elle correspond également à des opérations d'habitat et d'équipements implantées au cœur de grandes propriétés closes de murs présentes en périphérie du centre historique. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu existant qui n'a pas vocation à muter ou qui devra muter vers ce type de caractéristiques.

Elle comprend trois secteurs :

– Secteur UCa qui correspond au quartier d'habitat collectif Ronde-Saint-Léger, à l'ouest des voies ferrées ;

- Secteur UCb qui correspond au tissu de grandes opérations situé en bordure de forêt au nord et en limite du SPR au sud ;
- Secteur UCm qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges, et le quartier Goupil.

[...] Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) est définie au sein du secteur

6.2. Date de référence et règles applicables

21/03/2019

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Une recherche de vente de logements de type T4 sur la commune de Saint-Germain-en-Laye a été effectuée.

→ Recherche Patrim de vente de logements entre 80 et 120 m² de type T1, sur 3 ans dans un périmètre de 300 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	3 540,52	3 636,63	3 250,35	3 734,57
2022	janvier-décembre	3 481,72	3 481,72	3 278,24	3 685,19
2023	janvier-décembre	3 395,59	3 395,59	3 395,59	3 395,59
Synthèse		3 496,76	3 516,11	3 250,35	3 734,57

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zone PLU	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	7804P02 2021P30855	551//AT/ 838//294	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	09/11/2021	Uca	1974	4	81	302 500	3734,57
2	7804P02 2021P33553	551//AT/ 834//55	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	07/12/2021	Uca	1974	4	85	276 280	3250,35
3	7804P02 2022P30279	551//AT/ 834//47	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	05/08/2022	Uca	1974	4	85	278 650	3278,24
4	7804P02 2023P35528	551//AT/ 846//503	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE FRANZ SCHUBERT	08/12/2023	Uca		4	85	288 625	3395,59
5	7804P02 2022P16871	551//AT/ 838//351	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE GEORGES BIZET	19/05/2022	Uca	1974	4	81	298 500	3685,19
6	7804P02 2021P25052	551//AT/ 846//17	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE JEAN PHILIPPE RAMEAU	04/10/2021	Uca	1977	4	86	312 750	3636,63

Pour les T4, le service retient la valeur moyenne de 3 496,76 €/m², arrondie à 3 500 €/m².

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

Le service retient la valeur moyenne de l'étude pour les logements de type T4 ramenée à 3 500 €/m².

La valorisation de l'appartement T4 est de 371 000 € :

Soit $106 \text{ m}^2 \times 3 500 \text{ €/m}^2 = 371 000 \text{ €}$.

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 **371 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 334 000 € (arrondi).

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. FLAUD', is written over a horizontal line.

Serge FLAUD
Inspecteur des Finances publiques