

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
POLE D EVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel GUIAS
téléphone : 06-82-90-20-25
courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 10041382
Réf OSE : 2022-78440-75978

Communauté Urbaine de
Grand Paris Seine & Oise

VERSAILLES, le 20 octobre 2022

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour acquisition dans le cadre d'une fin d'opération de portage

Par une saisine du 11/10/2022 (DS n° 10041382), vous sollicitez un avis de valeur vénale pour l'acquisition d'un bien immobilier (annexe 1), auprès de l'EPFIF dans le cadre de l'opération de portage réalisée en vertu de la convention d'intervention foncière relative au développement du projet EOLE signée le 06/03/2017 entre le Département des Yvelines et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, prolongée jusqu'au 31/12/2025 par l'avenant n°1 signé le 24/12/2021

Ce bien a été acquis pour un prix total de 420 000 € HT, hors charges.

La valeur vénale définie par le service est fixée à 462 000 € HT (valeur détaillée en annexe 2)

Le prix d'acquisition est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix : le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'établissement public foncier et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Michel GUIAS
Inspecteur des Finances publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Annexe 1 : Liste détaillées des parcelles

| Description du bien | | | | | | Acquisition EPFIF | | | Valeur domaniale initiale | | | Valeur vénale actualisée | |
|---------------------|---------------|----------|----------------------|--------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| N | adresse | cadastre | surface terrain / SU | | urbainisme | Observations | réf. mutation | Prix d'acquisition par l'EPFIF | Date d'acquisition | Réf.DNID | Valeur vénale | | Date de l'avis |
| 1 | 19 r Gambetta | AP 342 | 1 298 m ² | 340 m ² | UAb | Usage du bureau | 2018P04781 | 420 000 € | 11/06/2018 | 2018-78440V525 | 500 000 € | 13/03/2018 | 462 000 € |

Annexe 2 : Actualisation de la valeur vénale par le Pôle d'évaluation Domaniale de Versailles

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. Au cas particulier, cette méthode a été retenue par le service, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Afin de définir la valeur unitaire de ces biens, le service a recherché les ventes de locaux professionnels, de surfaces comprises entre 200 et 600 m².

Les termes de comparaison sélectionnés sont situés dans un périmètre géographique de 3 000 m autour du bien concerné.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-----------------------|--|---------------|------------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 7804P03 2021P02014 | 299//B/2542// 299//B/2162// | HARDRICOURT | RUE DES CHEVRETTES | 600 | 682 200 | 1137,00 |
| 7804P02 2021P11847 | 440//BD/1070//23 440//BD/1070//14 | MUREAUX (LES) | 20 RUE BECQUEREL | 482 | 500 000 | 1037,34 |
| 7804P02 2021P11720 | 440//AC/539// | MUREAUX (LES) | 40 AV DU MARECHAL FOCH | 328 | 700 000 | 2134,15 |
| 7804P02 2021P19053 | 440//AO/237//5 440//AO/237//1 440//AO/310//2 440//AO/310//4 | MUREAUX (LES) | 121 RUE PAUL DOUMER | 263 | 300 000 | 1140,68 |

Synthèse des prix de la sélection

| Année | Période | Prix au m ² (€) * | | | |
|-------|------------------|------------------------------|----------|----------|----------|
| | | Moyen | Médian | Minimum | Maximum |
| 2021 | janvier-décembre | 1 362,29 | 1 138,84 | 1 037,34 | 2 134,15 |

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Le service retient la valeur moyenne, arrondie à 1 360 €/m², soit :
SU x 1 360 €/m² = 340 m² x 1 360 €/m² = 465 400 €, arrondie à 462 000 €.