

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 09/02/2023

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 : Sophie DECOUDU

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

Téléphone : 01 30 84 57 41

à
Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et
Oise

Réf DS : 10785168

Réf OSE : 2022-78440-93538

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 :

Résidence hôtelière

Adresse du bien :

15, rue Gambetta - 78130 Les Mureaux

Valeur :

836 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - CONSULTANT : CU GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : Mme Andréa CHAGOT (Cheffe de projets fonciers).

2 - DATES

de consultation :	15/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/01/2023
du dossier complet :	30/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 checked="" 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 Communauté Urbaine de Grand Paris Seine & Oise envisage l'acquisition des parcelles cadastrées AP n°126 et AP n°281 dans le cadre des travaux de réaménagement du pôle Gare des Mureaux participant au projet d'extension du RER « E » dit EOLE.

Ce réaménagement prévoit de créer une éco-station bus qui serait localisée sur les parcelles cadastrées AP n°457, n°343, 342, 280, 281, 126.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les Mureaux est une commune du département des Yvelines, en Île-de-France. Située en bord de Seine, en face de Meulan et de Hardricourt, la ville des Mureaux se trouve à 39 km à l'ouest de Paris. Elle est limitrophe de Flins-sur-Seine à l'ouest, de Bouafle et Ecquevilly au sud et de Verneuil-sur-Seine et Chapet à l'est. Au nord, elle est séparée de Meulan-en-Yvelines et Mézy-sur-Seine par la Seine.

La ville est desservie principalement par la RD 43 qui en constitue la principale avenue. Celle-ci permet de relier, au sud, l'autoroute de Normandie (A13) et, au nord, le pont « Rhin et Danube » au-dessus de la Seine. Elle dispose d'une gare qui est desservie par la ligne J du réseau Transilien SNCF. La commune fait partie du projet Éole et doit bénéficier en 2024 du prolongement de la ligne E du RER. Il liera directement Les Mureaux à La Défense.

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

Le bien est situé rue Gambetta, en contre-bas de la gare, à proximité du centre-ville.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Mureaux	AP 126	15 rue Gambetta	1 382 m ²	Parcelle bâtie
Les Mureaux	AP 281	15, rue Gambetta	886 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			2 268 m ²	



4.4. Descriptif

En raison du refus de visite du propriétaire, les photos et le descriptif proviennent d'informations communiquées par le consultant.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'un immeuble de rapport en R + 3 et de 2 annexes (une à l'avant côté droit du bâtiment principal et une autre à l'arrière) d'environ 630 m².

L'immeuble est destiné à servir de résidence hôtelière sociale pour le logement d'urgence des familles en situation précaire sous conventions dites « Samu social ». La capacité d'accueil du bâtiment est d'environ 90 personnes.

Le bâtiment comprenait à l'origine (2017) 7 logements. D'importants travaux d'agrandissement et de rénovation ont été effectués depuis : il comporte aujourd'hui 16 logements.

Chaque logement est composé d'une grande pièce à vivre où sont entreposés des lits superposés avec un espace cuisine ouvert à l'américaine, quelques rangements ainsi qu'une salle de bain et des toilettes. Les parties communes correspondent aux escaliers/ paliers.

En arrière-cour, on trouve une laverie aménagée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

M Bouslam SALAM et Mme Chantal SALAM, née VOLLEREAU. Acquisition de la parcelle AP 126 en 2017 au prix de 350 000 € (mutation 2017P08896) et de la parcelle AP 281 la même année au prix de 360 000 € (mutation 2017P07864).

5.2. Conditions d'occupation :

Partiellement occupé (à l'heure actuelle, le bien n'est pas pleinement utilisé, M. Salam n'ayant pas contracté de convention samu social. Seuls 2 ou 3 personnes/employés sont logés sur ce site.)

6 - URBANISME

Zone UAb du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 21/02/2020.

Emplacement réservé n°LMU57

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

En l'absence d'état locatif permettant l'estimation sur la base de la méthode par capitalisation du revenu (méthode en principe utilisée pour les biens fructifères), le service déterminera la valeur du bien par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

Cependant, en l'absence de marché local d'immeuble de logement d'urgence, la comparaison sera établie selon les deux approches suivantes :

- comparaison avec des cessions d'immeuble d'hébergement hôteliers ou de foyers-travailleurs.
- comparaison avec des cessions d'immeubles bâtis dans le secteur « Gambetta », rapporté en €/m² de terrain bâti.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE :

8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Étude sur les ventes d'hôtels ou résidences hôtelières sur le nord des Yvelines (territoire de GPSEO) :

Réf.	Ville	Adresse	Descriptif	SU	Prix € HT	Prix €/m ² SU
2019P02404	Mantes la Jolie	pl. de la République	Hôtel social	535 m ²	340 000 €	635 €/m ²
2017P08470	Les Mureaux	Rue Levassor	Hôtel 2*	1 600 m ²	1 305 000 €	815 €/m ²
2019P06919	Meulan	Ave Mal Foch	Hôtel	261 m ²	383 000 €	1 467 €/m ²
2021P00860	Epône	Ave de la Mauldre	Hôtel 77 ch	1 108 m ²	1 300 000 €	1 173 €/m ²
2018P03317	Les Mureaux	Ave Paul Raoult	Foyer travailleur 286 chambres	2 688 m ²	4 160 000 €	1 547 €/m ²
2020P00745	Sartrouville	Ave du Val ND	Foyer travailleur, 183 lits	2 160 m ²	1 030 000 €	477 €/m ²
Moyenne						1 019 €/m²
Médiane						994 €/m²

Cession de terrains supportant des constructions (pavillon) situés rue Gambetta ou dans une rayon de 300 m.

Réf.	Adresse	Parcelle	superficie	Prix €	€/m ² terrain bâti
2022P27364	3, rue Gambetta	AP 132	434 m ²	225 000 €	518 €/m ²
2022P21603	18, rue Gambetta	AP 144	582 m ²	255 000 €	438 €/m ²
2018P04781	19, rue Gambetta	AP 342	1 298 m ²	420 000 €	323 €/m ²
2021P17081	16 rue de Poissy	AP 114	697 m ²	350 000 €	502 €/m ²
2021P02112	3, rue de Poissy	AN 359	483 m ²	240 000 €	497 €/m ²
2022P21229	22 rue Gabriel Villain	AX 666	730 m ²	385 000 €	527 €/m ²
2022P13032	3,rue Pasteur	AP 248	937 m ²	353 000 €	376 €/m ²
Moyenne					454 €/m²
Médiane					497 €/m²

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

Il ressort de ces deux études de marché, les valeurs moyennes suivantes :

Un prix moyen de résidence sociale égal à 1 019 €/m² SU

Un prix moyen de terrain bâti (secteur Gambetta) de 454 €/m² ;

Par l'approche « résidence sociale », la valeur vénale sera de l'ordre de :

surface utile x 1 019 €/m² = 630 m² x 1 019 €/m² = 641 970 €, arrondie à 642 000 € ;

Par l'approche « terrains bâti », la valeur vénale sera de l'ordre de :

Surface terrain « encombré » x 454 €/m² = 2 266 m² x 454 €/m² = 1 028 764 €, arrondie à 1 030 000 €

La moyenne des deux approches s'élève à 836 000 €.

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 **836 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 920 000 €.

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 pendant 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,



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

