

Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.:
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville

3, Av Maurice Berteaux
95240 CORMEILLES-EN-PARISIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 12651430
Réf OSE : 2023-95176-41375
Vos Références : Ancien Presbytère rue Gabriel Péri
Affaire suivie par : Stéphane DAGUENET (Responsable foncier)

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 : Ancien Presbytère

Adresse du bien : 124 rue Gabriel Péri à CORMEILLES-EN-PARISIS (95240)

Valeur : 200 000 €

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : **Stéphane DAGUENET** (Responsable foncier)

2 - DATES

de consultation :	23/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 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 commune est propriétaire du bâtiment qui accueillait l'ancien presbytère de la ville, édifié sur la parcelle cadastré AE 257 sise 124 rue Gabriel Péri à Cormeilles-en-Parisis (95240). Ce bien, en très mauvais état, et désaffecté depuis plusieurs années, exige une rénovation lourde estimée pour un montant de 382 000 €. La commune, qui ne souhaite pas conserver ce bien dans son patrimoine, a organisé une consultation en mars 2022 afin de recueillir des candidatures en vue de sa cession : une offre d'acquisition d'un montant de 200 000 € a été proposée par courrier daté du 01/02/2023.

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

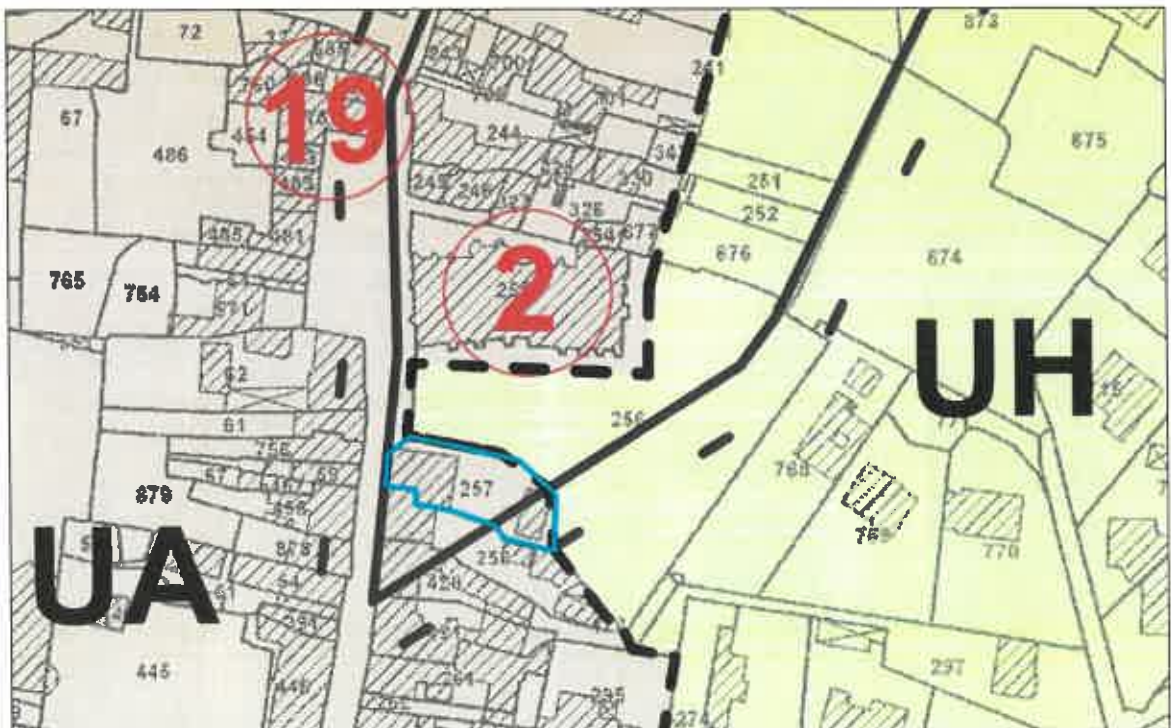
4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Adresse + Zonage	Propriétaire	Description sommaire (Dernière visite effectuée le 01/12/2021)
AE 257 de 390 m ²	124 rue Gabriel Péri à Cormeilles-en-Parisis (95240) + En zone UA (Zone de centre ancien comportant des habitations et activités diverses) + En zone de mouvements de terrain (PPRN-MT carrières / gypse)	Commune de Cormeilles-en-Parisis	Parcelle de forme allongée irrégulière, sur laquelle est édifée une Maison (ancien presbytère) de type R+1+Combles aménagés, élevée sur sous-sol, datant de 1940 et comprenant : > Rez-de-chaussée (73,50 m²) : Couloirs (10,53 m ²) / Entrée cave (1,21 m ²) / Cuisine (11,51 m ²) / Salle à manger (7,52 m ²) / Salon (18,90 m ²) / Bureau (17,41 m ²) / WC (1,45 m ²) / Cage d'escalier (5 m ²) > 1^{er} Etage (76,30 m²) : Couloirs (4,08 m ²) / Entrée des escaliers (2,53 m ²) / Entrée des toilettes (1,56 m ²) / WC (2 m ²) / Chambre 1 (22,40 m ²) / Chambre 2 (15,43 m ²) / Salle de bain (3,89 m ²) / Cuisine (8,19 m ²) / Salon (16,22 m ²). > Combles aménagés (76,81 m²) : Débarras (8,25 m ²) / Salle d'eau (5,92 m ²) / Salon (50 m ²) / Chambre (12,64 m ²) Pondération des Combles : 76,81 m ² x 0,7 = 53,77 m ² Superficie totale : 204 m² SHAB <u>Bâtiment nécessitant une rénovation lourde</u> (toiture endommagée, fissures apparentes dans les murs etc...)





5 - URBANISME



UA

Centre ancien et secteur de la gare comportant des habitations et activités diverses



Zone de mouvements de terrain (PPRN-MT carrières / gypse)

ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITÉS.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Étude de marché

Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse : 124 rue gabriel péri, 95240 Cormelles-en-Parisis	
Périmètre géographique : 1000 m autour	
Période de recherche	
De 05/2020 à 05/2023	
Caractéristiques du bien	
Maison de 190 à 220 m ²	

Ref. Wapris/Immo	Ref. Capi/Immo	Commune	Rue	Date début	Date de fin	Année (révisé)	Nbr pièces	Surface (brut)	Surface (net)	Prix (€)	Prix (€/m ²)	Statut (acte)	Matériau (sol)	Matériau (toit)	Nbr terraces	Nbr caves / rangs	Nbr garages	Nbr locaux	Nbr cellars / sous	Nbr piscines	Surf. (m ²)	Surf. (m ²)
9504P04 2021P00838	178/IA/0811/	CORMELLES-EN-PARISIS	31 RUE ARISTIDE BRIAND	20/01/2021	18/02/2021	1980	6	1127	191	484 000	2420,32	Libre	Autre matériau	Tuile	2	1	5	1	3	2	17	0
9504P02 2021P13432	178/IA/0812/	CORMELLES-EN-PARISIS	31 RUE ARISTIDE BRIAND	12/07/2021	22/07/2021	1980	6	1659	165	482 500	2900	Libre	Aggloméré	Tuile	2	1	5	1	1	2	23	0
9504P04 2020P06283	178/AD/302/	CORMELLES-EN-PARISIS	4 CHE DU CLOS SAINT PAUL	18/12/2020	30/12/2020	1989	6	790	199	845 000	3241,21	Libre	Brique	Tuile	2	2	4	1	2	3	47	00
9504P04 2020P03907	178/IA/2/500/	CORMELLES-EN-PARISIS	4 RUE DE LA GUBLETTE	20/08/2020	09/09/2020	1985	8	839	219	712 000	3254,78	Libre	Pierre / Brique	Tuile	2	2	5	1	2	1	23	64

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m ² (€) *			
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	mai-décembre	3 248,00	3 248,00	3 241,21	3 254,79
2021	janvier-décembre	2 464,66	2 464,66	2 429,32	2 500,00
Synthèse		2 856,33	2 870,61	2 429,32	3 254,79

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

La valeur vénale d'une maison de ce type, en bon état, peut être estimée :

$$2\,870 \text{ € / m}^2 \times 204 \text{ m}^2 = 585\,480 \text{ €}$$

Or, le coût de rénovation communiqué s'établit à : 382 000 €

$$\text{Soit : } 382\,000 \text{ € / } 204 \text{ m}^2 = 1\,873 \text{ € / m}^2$$

La rénovation lourde implique : la modification éventuelle de la structure du plancher, du bâti (fenêtres, ouvertures, portes d'entrée) ; la révision complète de l'électricité, de la plomberie ; la réfection des cloisons non porteuses, la consolidation des façades, le changement de tous les revêtements, la rénovation complète des cuisines et salles de bains, ainsi que de la totalité de la toiture/charpente. Tous les enjeux d'isolation thermique et acoustique devront également être pris en compte.

Les professionnels indiquent que le coût d'une rénovation lourde, se situe entre 1 100 € / m² et 2 000 € / m² : la base unitaire communiquée de 1 873 € / m² rentre donc parfaitement dans cette fourchette de prix.

$$\text{On obtient donc : } 585\,480 \text{ €} - 382\,000 \text{ €} = 203\,480 \text{ €}$$

En conséquence, l'offre d'acquisition pour un prix de 200 000 €, ne s'écartant pas de manière significative du montant précédent (2 % d'écart), peut être retenue.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **200 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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,
l'inspecteur des finances publiques



Pierre NORMANDIN

