



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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 04/05/2023

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 : 11587295
Réf OSE : 2023-95176-15506
Vos Références : Bâtiments AM 649-1179 sis rue René Couzinet
Affaire suivie par : Stéphane DAGUENET

**AVIS MODIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
ANNULANT ET REMPLACANT L'AVIS DS N°10104336 EN DATE DU 05/12/2022**

[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 : Unité foncière AM 649-1179 sur laquelle sont édifiés deux bâtiments à usage d'activités sportives (Boxe et Escrime)

Adresse du bien : 3, Rue René Couzinet à CORMEILLES-EN-PARISIS (95240)

Valeur : 1 434 600 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : **Stéphane DAGUENET** (Responsable du Service Foncier)

2 - DATES

de consultation :	24/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/04/2023
du dossier complet :	17/04/2023

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 commune envisage d'acquérir les parcelles cadastrées AM 649 et AM 1179 sur lesquelles se situent deux bâtiments dont la ville est locataire et qu'elle met actuellement à disposition de deux associations sportives (boxe et escrime). Dans le cadre de ce projet d'acquisition, le service des domaines a été saisi et a estimé la valeur vénale actualisée de ces biens à 1 300 800 € soit 1 600/m². Des évaluations par des experts privés ont été réalisées. De celles-ci ressort un prix/m² entre 2 400 € et 2700 €. La commune tient à acquérir ces deux biens afin d'y relocaliser le service public postal (centre de tri). Le vendeur, en ce qui le concerne, souhaite que soit pris en compte, pour ne pas céder ses biens à vil prix, les expertises privées ainsi que les mutations intervenues dans le même secteur pour des biens de même destination, notamment une vente du 24/05/2022 relatée dans l'avis précédent à 2 029,41 €/m², une vente pour un bien sis 2, rue Robert Esnault Pelterie à 2 200,00 €/m² signée en février 2023 et une DIA pour la vente d'un local sis bd Joffre/rue du Travers des Champs Guillaume à 2800€/m². La commune tient donc à transmettre ces nouveaux éléments en vue d'obtenir un avis modificatif.

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
AM 649 de 420 m ²	3, Rue René Couzinet à CORMEILLES -EN-PARISIS (95240)	<p align="center">BÂTIMENT BOXE (Emprise au sol : 215 m²)</p> <p><u>Bâtiment d'environ 16,10 m x 13,35 m, s'élevant jusqu'à 7,50 m (point le plus haut de la toiture) : Rez-de-Chaussée + Mezzanine (représentant environ 58 % de la superficie du RDC), cette dernière étant accessible intérieurement par deux escaliers en béton armé.</u> Le bâtiment est accessible de plain-pied par un hall d'entrée commun aux deux salles principales du rez-de-chaussée. Existence de trois sorties de secours directement sur l'extérieur au rez-de-chaussée et d'une sortie de secours à l'étage par escalier métallique extérieur. Le bâtiment est prévu pour un maximum de 40 personnes, soit 20 à chaque niveau (maximum de 20 personnes en mezzanine). <u>Construction en maçonnerie traditionnelle de parpaings avec des planchers composés de poutrelles et hourdis en béton armé et ciment.</u> L'ossature intérieure est constituée de poteaux en béton armé comme les deux escaliers intérieurs. La toiture, courbe, qui repose sur une charpente formée de poutres et pannes en bois lamellé-collé, est réalisée en bacs acier de coloris gris ardoise avec quatre lanterneaux ouvrant de 1 m² chacun, assurant l'éclairage de l'étage et le désenfumage. La couverture du porche est également en bacs acier de coloris gris ardoise. Toutes les menuiseries extérieures et les ensembles vitrés de l'entrée sont en aluminium laqué blanc à coupure thermique. Les façades sont constituées de bardage bois partiel et d'un enduit de ravalement monocouche, aspect gratté fin de coloris ton pierre. L'escalier de secours extérieur (diamètre d'environ 1,88 m) est gris en métal galvanisé avec des caillebotis et un barreaudage métallique, relié au bâtiment par une passerelle d'environ 2,40 m². Le chauffage s'effectue par le sol en RDC, et par des convecteurs électriques à l'étage.</p>
AM 1179 de 1183 m ²	+ En Zone Uib du PLU (Zone d'activités économiques réservée aux établissements industriels, commerciaux, aux entrepôts et aux activités artisanales)	<p>RDC (204,37 m² SHON, soit environ 191 m² SU) : Salle 1 (96 m²) / Salle 2 (54 m²) / Hall d'entrée (13 m²) / Bloc sanitaire (14 m²) / Vestiaire (9,00 m²) / Salle de Douches collectives (5 m²)</p> <p>MEZZANINE (114,90 m² SHON, soit environ 111,30 m² SU) : Salle 1 (45,30 m²) / Salle 2 (40 m²) / Locaux (26 m²)</p> <p align="center">BÂTIMENT ESCRIME (Emprise au sol : 314 m²)</p> <p><u>Bâtiment de type R+1, d'environ 8,44 m sur 37,20 m, s'élevant jusqu'à 7 m, à charpente métallique ainsi que les poteaux. Plancher collaborant sur bac acier avec une dalle en béton armé de 12 cm d'épaisseur.</u> Une seule des quatre parois est constituée de parpaings creux de 20 et de poteaux béton armé de 20 x 32 avec chaînage intermédiaire au niveau du plancher. L'escalier intérieur est en béton armé sur murs en parpaings de 20. Les trois autres façades sont en bardage métallique double peau avec isolation thermique dans les bacs primaires du bardage. La façade Ouest, d'une longueur de 37,20 m, présente, au RDC, une succession de 12 fenêtres agencées à intervalles réguliers, et, à l'étage, 10 fenêtres, dont 3 plus petites. Toiture en bacs aciers de coloris gris ardoise avec chéneaux débordants. Existence de six lanterneaux pour l'éclairage dont quatre ouvrants de 1 m² chacun pour le désenfumage et une bande vitrée au niveau du puits de lumière. Les menuiseries extérieures et les ensembles vitrés des entrées sont en aluminium laqué à coupure thermique avec doubles vitrages de haute isolation thermique. Escalier métallique de secours extérieur gris galvanisé, avec des caillebotis et des barreaudages droits. Le bâtiment est prévu pour un maximum de 40 personnes (soit environ 20 à chaque niveau). Le bâtiment comporte deux sorties de secours au rez-de-chaussée et une sortie de secours à l'étage par un escalier métallique extérieur (diamètre de 2 m). Chauffage par aérothermes en RDC, et convecteurs à l'étage.</p>
TOTAL de 1 603 m ²	Propriétaire : TRAVERS DES CHAMPS GUILLAUME	<p>RDC (313,85 m² SHON, Soit environ 269 m² SU) :</p> <p>7 Pistes d'entraînement de 14 m sur 1 m, séparées entre elles de 0,70 m (environ 231 m²) [incluant : Zone de repos et spectateurs (14 m²)] / Espace sous escalier (4 m²) / Vestiaire PMR (2,50 m²) / WC/Douches PMR (4,70 m²) / Espace accueil (22 m²) / Dégagement (5 m²).</p> <p>ETAGE (299,25 m² SHON, soit environ 226 m² SU) :</p> <p>Atelier (21 m²) / Salle d'échauffement (20,83 m²) / Bureau (12,47 m²) / Vestiaire Femmes (18,17 m²) / 3 douches femmes (4,68 m²) / 4 douches Hommes (7,40 m²) / Vestiaire Hommes (15,60 m²) / WC Femmes (7,35 m²) / WC Hommes (12,16 m²) / Dégagement (1,84 m²) / Salle de réunion (17,06 m²) / Salle de stockage (57,76 m²) / Couloir central (30 m²) / Vide sur RDC (5,70 m²) / Cage d'escalier (7,93 m²) / Local technique (4,73 m²)</p> <p align="center">SU TOTALE = 191 m² + 111 m² + 269 m² + 226 m² = 797 m² SU</p> <p align="center">Très bon état d'entretien</p> <p align="center">26 emplacements de stationnement extérieurs</p>

BÂTIMENT BOXE



BÂTIMENT ECRIME







5 - URBANISME

En Zone UIb du PLU

Zone UI : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉSERVÉE AUX ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX, AUX ENTREPÔTS ET AUX ACTIVITÉS ARTISANALES. **Secteur UIb :** secteur des Champs-Guillaume, partie nord faisant la transition avec les zones résidentielles

Notamment

POUR LA ZONE UIb, SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article UI 2
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions sur les emprises des servitudes des canalisations de gaz et d'eau potable indiquée au document graphique,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités.
- Les commerces.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permises dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés

- La superficie maximale des établissements industriels ou artisanaux est limitée à 1 500 m² de surface de plancher,
- La superficie maximale des entrepôts est limitée à 5 000 m² de surface de plancher.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale. Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe de la RD 392.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN :

Limites latérales : Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m. Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

Autres limites séparatives : Des marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m. Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...)

En plus des règles précédentes, en limite de la zone UIb avec une zone UB, l'implantation en limite séparative est interdite. Une marge d'isolement minimum de 5 m doit être respectée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 3 m en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...)

EMPRISE AU SOL :

Secteur UIb uniquement : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Secteurs UIb et UIe uniquement : La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE ET EN COÛTS DE CONSTRUCTION

6.1. Études de marché

LOCAUX D'ACTIVITÉ (TABLEAU 1)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation
9504P04 2017P03022	176//AO/1524//1	CORMEILLES-EN-PARISIS	CHE DU BAS DES BOIS ROCHFORT	31/05/2017	28/08/2017	2018	612	991 200	1619,61	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2018P03145	176//AO/1509//104 176//AO/1509//105 176//AO/1524//4	CORMEILLES-EN-PARISIS	21 RUE GEORGES MELIES	22/05/2018	12/08/2018	2018	439	720 000	1640,09	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2018P04847	176//AO/1799//2 176//AO/1799//1	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	25/07/2018	21/08/2018	2019	689	1 200 000	1741,65	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2018P06571	176//AO/1799//3	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	31/10/2018	20/11/2018	2019	366	590 808	1630,69	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2019P05491	176//AO/2025//1	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	12/09/2019	01/10/2019	2021	462	717 600	1553,25	Vente

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2017	janvier-décembre	1 619,61	1 619,61	1 619,61	1 619,61
2018	janvier-décembre	1 637,44	1 640,09	1 530,59	1 741,65
2019	janvier-septembre	1 553,25	1 553,25	1 553,25	1 553,25
Synthèse		1 617,04	1 619,61	1 530,59	1 741,65

LOCAUX D'ACTIVITÉ (TABLEAU 2)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre/Well	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation
9504P02 2022P28107	176//AO/1524//3	CORMEILLES-EN-PARISIS	21 RUE GEORGES MELIES	25/10/2022	07/11/2022	2018	400	680 000	1475,00	Vente
9504P04 2020P02142	176//AY/145//	CORMEILLES-EN-PARISIS	28 RUE DES HAUTES RUELLES	19/05/2020	04/09/2020		198	220 000	1111,11	Vente
9504P04 2020P03019	176//AM/1088//	CORMEILLES-EN-PARISIS	92 BD JOFFRE	03/07/2020	16/07/2020		830	1 100 000	1325,30	Vente
9504P02 2022P12973	176//AM/1308//	CORMEILLES-EN-PARISIS	34 CHE TRA CHAMPS QUILLAUDE	24/05/2022	31/05/2022	2018	340	680 000	2029,41	Vente
9504P04 2019P07297	176//AO/2025//6	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	05/12/2019	28/12/2019	2021	462	732 000	1584,42	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2020P00389	176//AO/1801//102 176//AO/2025//2 176//AO/1801//103 176//AO/1801//104 176//AO/1801//101	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	27/12/2019	22/01/2020	2021	510	711 688	1395,43	Vente en l'état futur d'achèvement
9504P04 2020P04778	176//AN/923//11 176//AN/923//12 176//AN/923//10 176//AO/554//103 176//AO/554//2 176//AN/923//13 176//AN/923//14 176//AO/554//101 176//AO/554//102 176//AN/923//1 176//AN/923//5 176//AN/923//4 176//AN/923//3 176//AN/923//2 176//AN/923//9 176//AN/923//8 176//AN/923//7 176//AN/923//6	CORMEILLES-EN-PARISIS	LES INDES	29/09/2020	20/10/2020	2022	1426	2 256 000	1582,05	Vente en l'état futur d'achèvement

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	octobre-décembre	1 489,93	1 489,93	1 395,43	1 584,42
2020	janvier-décembre	1 339,49	1 325,30	1 111,11	1 582,05
2022	janvier-octobre	1 752,21	1 752,21	1 475,00	2 029,41
Synthèse		1 500,39	1 475,00	1 111,11	2 029,41

ÉLÉMENTS DE COMPARAISON PRIVILÉGIÉS EN MATIÈRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

Date de vente Références Publicité	Adresse	Références cadastrales et superficie	Description sommaire	Base unitaire	Prix de vente	Vendeur / Acquéreur
01/02/2023 2023P03638 14/02/2023	2, rue Robert Esnault Pelterie à CORMEILLES- EN-PARISIS (95240)	AM 1186 de 1 161 m ²	Immeuble à usage d'atelier et de bureaux + loge de gardien Superficie : 500 m ² SHON	1 840 € HT / m ²	920 000 € HT	Vendeur : SCI MONTIGNY BOSQUET Acquéreur : SCI 3 A



Date de vente Références Publicité	Adresse	Références cadastrales et superficie	Description sommaire	Base unitaire	Prix de vente	Vendeur / Acquéreur
24/05/2022 2022P12973 31/05/2022	5 Bis, rue René Couzinet à CORMEILLES -EN-PARISIS (95240)	AM 1366 de 408 m ²	Bâtiment mitoyen, en R+1, élevé sur sous- sol total, à usage commercial, de stockage et de bureaux. Emprise au sol : 175 m ² (SU = 175 m ² x 0,90 = 157 m ²) SS (157 m ² x 0,5) + RDC (157 m ²) + Etage (157 m ²) = 392 m ² SU	1 760 € HT/m ²	690 000 €	Vendeur : SCI HLBC Acquéreur : SCI AFELYZ

Contrat de location :

En ce qui concerne le rez-de-chaussée : Le BIEN était loué au profit de la société dénommée « ARPEGE BUREAU », Société à Responsabilité Limitée au capital de 40.000,00 € ayant son siège social à CORMEILLES EN PARISIS (Val d'Oise) 16 Rue Robert Esnault Pelterie, ZAE des Champs Guillaume, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro SIREN 439 144 189 pour un usage de bureau aux termes d'un bail commercial pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2025. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de trois mille euros (3 000,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement et à terme à échoir. [Précision étant ici faite que la résiliation du bail a été convenu mutuellement entre les parties, puisque le locataire ci-dessus désigné est lui-même associé de la société VENDERESSE. Le VENDEUR confirme qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, celui ci se trouve libre de toute occupation]

En ce qui concerne le sous-sol : Le BIEN est actuellement loué au profit de la société dénommée « M I 4 E », Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à CORMEILLES EN PARISIS (Val d'Oise) 3 Rue Robert Esnault Pelterie, ZAE des Champs Guillaume, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro SIREN 353 862 550 pour un usage de bureau aux termes d'un bail commercial en date à CORMEILLES EN PARISIS (Val d'Oise) du 3 Janvier 2017 pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2025. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de mille euros (1 000,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement et à terme à échoir.



BUREAUX (Tableau 3)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Matériaux murs	Matériaux toiture	Nb niveaux
8504P02 2021P13657	176//AK/323// 176//AK/483//	CORMELLES-EN-PARISIS	24 RUE DE LA BATAILLE	19/07/2021	22/07/2021	2004	791	1 580 000	1997,47	Indéterminé	Indéterminé	0
8504P04 2020P00122	176//AY/655//	CORMELLES-EN-PARISIS	51 BD CLEMENCEAU	20/12/2019	13/01/2020	1981	180	320 000	2000,00	Aggloméré	Tuile	2
8504P04 2020P05598	176//AH/754//	CORMELLES-EN-PARISIS	11 RUE DAGUERRE	23/11/2020	30/11/2020	1880	450	820 000	1822,22	Brique	Ardoise	2
8504P02 2022P26874	176//AH/1076// 176//AH/1178//	CORMELLES-EN-PARISIS	11 RUE DAGUERRE	28/09/2022	24/10/2022	1880	450	700 000	1555,56	Brique	Ardoise	2
8504P04 2020P03712	176//AH/246//	CORMELLES-EN-PARISIS	71 RUE GABRIEL PERI	03/08/2020	13/08/2020		135	275 000	2037,04	Indéterminé	Indéterminé	0

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	septembre-décembre	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
2020	janvier-décembre	1 929,63	1 929,63	1 822,22	2 037,04
2021	janvier-décembre	1 997,47	1 997,47	1 997,47	1 997,47
2022	janvier-septembre	1 555,56	1 555,56	1 555,56	1 555,56
Synthèse		1 882,48	1 997,47	1 555,56	2 037,04

COÛTS DE CONSTRUCTION (HORS TERRAIN) DE CENTRES SPORTIFS (Tableau 4)

mot clé	apt.	commune	année projet	nombre	unité	prix HT en €	ratio prix HT / unité en €	faces	observations
centre sportif	13	St Germer	2018	3 308	m² SDR	4 800 000	1 391	298	complexe sportif
centre sportif	22	Lagny-sur-Marne	2017	2 410	m² SDR	2 905 000	1 201	268	salle omnisports
centre sportif	36	St-Denis-Macron	2019	2 480	m² SU	2 880 000	1 148	482	construction d'un complexe sportif sportif omnisports et d'un dojo
centre sportif	35	St Pierre de Cassagnac	2017	2 112	m² SDR	2 400 000	1 138	247	salle multi sport de niveau départemental avec gradins, salle type dojo et locaux associés
centre sportif	37	Joux Les Tours	2018	3 332	m² SDR	4 600 000	1 351	312	2 gymnases, locaux associés et aménagements espaces extérieurs
centre sportif	44	St Julien sur Loire	2017	3 483	m² SDR	3 557 000	1 030	303	halle de sports avec une salle avec gradins pour 300 personnes, une petite salle, d'espaces d'accueil, de vestiaires/douches et de dépôts, aménagements extérieurs (parvis, parking, aire de jeux)
centre sportif	49	Avrillé	2017	2 280	m² SDR	3 071 000	1 342	263	salle omnisports avec structure artificielle d'escalade
centre sportif	49	Boucaucourt	2018	2 883	m² SU	4 000 000	1 402	207	halle de sports : complexe sportif
centre sportif	69	Arzay	2017	2 027	m² SDR	2 400 000	1 184	242	démolition et reconstruction du gymnase de la Salle Borne et aménagement des abords
centre sportif	69	Villeneuve d'Ascq	2017	1 716	m² SDR	2 900 000	1 681	298	équipement sportif
centre sportif	82	Verchaud	2016	6 600	m² SDR	12 700 000	1 924	236	centre régional d'arts martiaux avec dojo de 12 tatamis, salle d'échauffement, infirmerie, bureaux, club house, gradins de 2 600 places ...
centre sportif	82	Calais	2018	4 351	m²	7 000 000	1 608	344	nouvelle salle de basket
centre sportif	83	Clermont-Ferrand	2017	10 000	m² SDR	19 500 000	1 950	342	parc urbain à vocation sportive, éducative et ludique (30 000 m² de surfaces sportives)
centre sportif	67	Val de Noye	2019	2 610	m² SDR	4 600 000	1 762	309	construction d'un complexe sportif avec espaces multisports, dojo, vestiaires, douches, hall, bar, sanitaires et locaux annexes (2 227 m² SU)
centre sportif	88	Witcombé	2017	1 784	m² SDR	3 000 000	1 701	241	construction d'un nouveau pôle sportif d'arts martiaux comprenant un dojo de 3 tatamis, une salle de boxe, une salle multisport
centre sportif	77	Coulommiers	2018	4 145	m² SDR	6 600 000	1 561	468	création d'un complexe gymnique (salle de gymnastique, d'escalade, de tennis de table et de judo, bureaux dédiés aux associations) et aménagement d'un parking de 160 places
centre sportif	91	Box	2017	3 354	m² SDR	5 980 000	1 788	290	gymnase polyvalent du Parc aux Livres
centre sportif	82	Ariscy	2019	5 253	m² SDR	11 100 000	2 113	632	complexe multisport comprenant 2 gymnases (l'un de 1714 m² et l'autre de 3638 m²), d'une salle de boxe ainsi qu'un dojo
centre sportif	84	Nogent sur Marne	2019	2 180	m² SDR	2 787 460	1 284	646	construction d'une salle de sports de combat
centre sportif	84	Nogent sur Marne	2016	3 870	m² SDR	6 700 000	1 838	222	conception-réalisation d'espaces multisports et d'escalade avec 600 places de gradins et un bar, sur l'emprise de l'autoroute A16 (en tunnel)
centre sportif	95	Montigny	2018	1 580	m² SDR	3 250 000	2 044	216	extension complexe omnisports (construction de salles de gymnastique, d'escalade, de danse ainsi que 60 places de parking)

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 030 € HT / m²	1 533 € HT / m²	1 402 € HT / m²	2 113 € HT / m²

TERRAINS À BÂTIR D'ACTIVITÉ

Date de vente Références Publicité	Adresse	Références cadastrales et superficies	N° de Lot et droits à construire	Base unitaire	Prix de vente	Vendeur / Acquéreur
28/02/2019 2019P01730 06/03/2019	Avenue du Centaure à CERGY (95000)	DY 10 : 45 m ² DY 11 : 30 802 m ² Total = 30 847 m ²	Construction d'un immeuble de bureaux et de locaux de service	97,25 € HT / m ²	3 000 000 € HT	Vendeur : ICADE Acquéreur : ALPHA PARK
17/02/2020 2020P01607 04/03/2020	ZAC DES ECOUARDES Les Basses Cavelines à TAVERNY (95150)	BT 431 : 3 490 m ² BT 445 : 5 m ² Total = 3 495 m ² Superficie réelle = 3 490 m ²	Lot D1 Droits : 1 800 m ² SDF	99,36 € HT / m ²	347 262,33 € HT	Vendeur : GPA Acquéreur : SCI TAVERNY LA PLAINE
18/06/2020 2020P03685 26/06/2020	ZAC DES ECOUARDES LA GARENNE TAVERNY (95150)	BT 456 : 572 m ² BT 453 : 927 m ² BT 461 : 3 783 m ² Total = 5 282 m ² Superficie réelle = 5 315 m ²	Lot B1-2 Droits : 4 000 m ² SDP	95,59 € HT / m ²	504 925 € HT	Vendeur : GPA Acquéreur : SCI OLIVERAIE DE SAINT MARTIN
15/06/2021 2021P10485 29/06/2021	ZAC DES ECOUARDES Les Basses Cavelines à TAVERNY (95150)	BT 418 : 847 m ² BT 435 : 2 189 m ² Total = 3 036 m ² Superficie réelle = 3 021 m ²	Lot D5 Droits : 1 534 m ² SDP	102,34 € HT / m ²	310 696,90 € HT	Vendeur : GPA Acquéreur : BEAVIME
04/11/2021 2021P24340 10/11/2021	ZAC DES ECOUARDES Les Basses Cavelines à TAVERNY (95150)	BT 436 : 4 007 m ² Superficie réelle = 4 000 m ²	Lot D6 Droits : 2 000 m ² SDP	97,79 € HT / m ²	391 170,15 € HT	Vendeur : GPA Acquéreur : REBHER-LES BETHUNES

Date de vente Références Publicité	Adresse	Références cadastrales et superficies	N° de Lot et droits à construire	Base unitaire	Prix de vente	Vendeur / Acquéreur
04/06/2018 2018P04876 02/07/2018	ZAC de L'HAUTOULOISE à JOUY-LE- MOUTIER (95280)	ZI 630 : 439 m ² ZI 632 : 1 422 m ² Total = 1 861 m ² Superficie réelle = 1 899 m ²	Lot F Droits : 950 m ² SDP	90,00 € HT / m ²	170 910,00 € HT	Vendeur : Société publique locale d'aménagement Cergy-pontoise aménagement Acquéreur : SCI 6M

Date de vente Références Publicité	Adresse	Références cadastrales et superficie	N° de Lot et droits à construire	Base unitaire	Prix de vente	Vendeur / Acquéreur
29/07/2019 2019P04658 09/08/2019	ZAC LES BOIS ROCHFORT à CORMEILLES- EN-PARISIS (95240)	AN 921 de 3 505 m ² Superficie réelle : 3 509 m ²	Terrain à bâtir constituant les Lots 1.2 et 1.3 Droits : 2 000 m ² SDP maximum, à usage d'activités, d'entrepôt et bureaux	82,50 € HT / m ²	289 494,60 € HT	Vendeur : Grand Paris Aménagement Acquéreur : SCI MELIGO

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
82,50 € HT / m ²	94,97 € HT / m ²	97,25 € HT / m ²	102,34 € HT / m ²

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

1) Les tableaux 1 et 2 montrent, sur la commune de Cormeilles-en-Parisis, une base unitaire comprise entre 1 500 € HT / m² et 1 600 € HT / m² pour des bâtiments d'activité

2) Deux éléments de comparaison privilégiés (car situés dans la même zone UIb) et très récents :
L'un présentant une base unitaire de 1 840 € HT / m², l'autre, une base unitaire de 1 760 € HT / m²
Soit une moyenne de : 1 800 € HT / m²

3) Le tableau 3, indique pour des bâtiments de Bureaux, une base unitaire Médiane de 1 997 € HT / m² : Un bâtiment à usage sportif classique présente normalement une base unitaire inférieure, et, en aucun cas supérieure.

4) Si l'on évalue « en coût de reconstruction » + Valeur du terrain d'activité, on obtient :

Coût de reconstruction (tableau 4) : en raison de la qualité des aménagements constatés / de la possibilité de reconversion possible en bureaux / de l'augmentation récente du coût des matériaux : on retiendra la base unitaire maximum : Soit 2 113 € HT / m² SU x 797 m² SU = 1 684 061 € HT

Valeur du terrain : $97 \text{ € HT / m}^2 \times 1\,603 \text{ m}^2 = 155\,491 \text{ € HT}$

Soit une valeur totale estimée de : $1\,684\,061 \text{ € HT} + 155\,491 \text{ € HT} = 1\,839\,552 \text{ € HT}$ ($2\,308 \text{ € HT / m}^2$)

Or la valeur vénale d'un immeuble neuf n'est pas égale à son coût de reconstruction : le plus souvent, elle est inférieure, la différence constituant la dépréciation immédiate

- Cette dépréciation croît, en général, avec l'importance de la construction

- Plus la construction sort de l'ordinaire, en raison notamment de sa structure et de son usage spécifique, plus la dépréciation est importante, compte tenu des possibilités réduites d'utilisation (par exemple, bâtiments de spectacles, théâtres, couvents, etc.) : on dit que la dépréciation croît avec la « singularité » de l'immeuble.

Si l'on retient une base unitaire de $1\,800 \text{ € HT / m}^2 \text{ SU}$, la dépréciation immédiate s'élève ici à :

$1\,800 \text{ €} / 2\,308 \text{ €} = 0,78$, soit une dépréciation de 22 %, ce qui reste raisonnable

La valeur vénale retenue est donc : $1\,800 \text{ € HT / m}^2 \text{ SU} \times 797 \text{ m}^2 \text{ SU} = 1\,434\,600 \text{ € HT}$

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 **1 434 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 578 000 € (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 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 acquérir à un prix plus élevé.

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



Rachida NEBHI

Inspectrice Principale des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

