



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
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 **25 OCT. 2023**

AVIS DOMANIAL INTERNE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine PLANÇON
Téléphone : 01 30 84 58 26
Réf. DS : 14172285
Réf. OSE : 2023-78381-72709

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



Nature du bien : Ensemble immobilier incluant des bâtiments d'exploitation (bureaux, local de stockage, hangar) et deux pavillons

Adresse du bien : 25 Route de Gambais 78550 Maulette

Valeur hors servitude de passage : 1 040 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Valeur de la servitude : 15 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Charges foncières (clauses de complément de prix) : 330 €/m² SDP à destination de logements (construction/transformation)
170 €/m² SDP à destination de locaux d'activités
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : SLD 78

affaire suivie par : Madame Marguerite MOREAU, Rédactrice

2 - DATES

de consultation :	20 septembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	9 octobre 2023
du dossier complet :	9 octobre 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

Cession par l'État d'un ensemble immobilier en poursuite d'usage.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Maulette est une commune située à l'Ouest des Yvelines en région Île-de-France, à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie et Rambouillet, à la limite du département de l'Eure-et-Loir. Elle entoure Houdan sur une bonne partie de sa périphérie, depuis le nord-est jusqu'au sud.

Le territoire, très peu boisé, se compose essentiellement d'espaces agricoles consacrés principalement à la grande culture céréalière.

La commune est desservie par la route nationale 12, voie à caractéristiques autoroutières. La gare la plus proche est celle de Houdan.

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



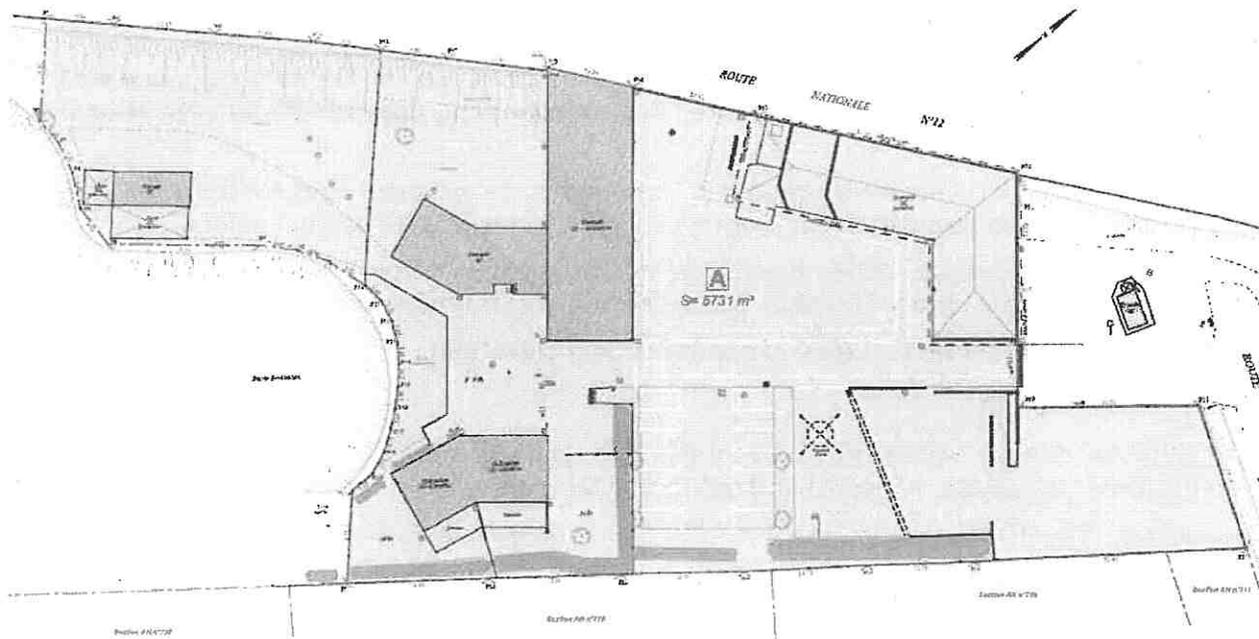
Le bien est situé en bordure de la route nationale 12 dont l'accès est localisé à moins d'un km en direction de Dreux et moins de 400 m vers Paris, à l'Est de la Commune. Il est implanté en zone rurale, de l'autre côté de la RN par rapport au centre-ville.

Une petite zone pavillonnaire est située à proximité, à environ 300 m. Le voisin immédiat est une entreprise d'horticulture.

4.3. Références cadastrales

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

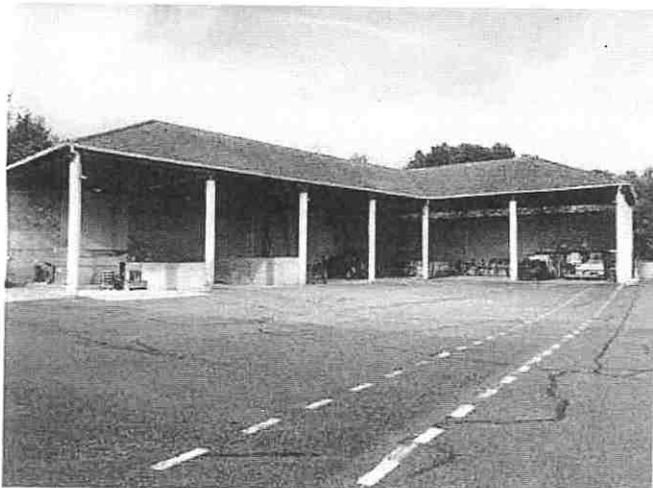
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maulette	emprise de Domaine Public en section A	25 Route de Gambais	5 731 m ²	bâti



4.4. Descriptif

Emprise foncière, irrégulière, supportant plusieurs bâtiments construits en 1995 :

- un bâtiment de plain-pied à usage de bureaux, communiquant avec :
 - un vaste garage pouvant accueillir plusieurs véhicules,
 - un hangar non clos.
- deux maisons d'habitation jumelées.



Le bâtiment de plain-pied comprend une belle entrée lumineuse, deux bureaux, un local technique, deux vestiaires, 2 WC indépendants, une pièce d'eau avec deux douches et deux lavabos, une grande pièce à usage de réfectoire avec coin cuisine équipée en mobilier et électroménagers (four, four micro-ondes, plaque de cuisson, hotte, réfrigérateur et lave-vaisselle). La totalité du sol est carrelée et les murs sont peints.

Le garage est constitué d'une partie stationnement et réparation avec fosse, une partie atelier et réserve, une mezzanine à usage de stockage ; le bâtiment est maçonné jusqu'en haut en parpaing avec une charpente en bois, cinq portes sectionnelles et une couverture en tuile.

Le hangar est ouvert sur deux côtés (le fond et le côté droit), en parpaing avec une charpente en bois et une couverture en tuile.

Les logements sont constitués de deux maisons identiques en miroir, accolées, en R + combles aménagés offrant :

- au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, WC indépendant avec lave main, belle pièce de vie traversante, une petite cuisine, escalier de bois peint ;
- à l'étage, petit palier, débarras, 3 chambres avec placard, mansardées dont une avec salle de bain attenante (lavabo et baignoire), WC indépendant, une salle d'eau avec vélux (lavabo et douche).

Les sols sont carrelés au rez-de-chaussée, recouverts de parquet stratifié dans les chambres et carrelage dans les pièces d'eau. Les murs sont peints ou revêtus de papiers peints.

Les bâtiments techniques et les logements possèdent une toiture tuile, des murs en béton, des fenêtres PVC double vitrage (bureaux et logements), volets battants PVC, chauffage au gaz de ville.

L'ensemble du site est en bon état, rationnel et bien entretenu.

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces utiles et habitables résultant des relevés géomètre (S.E.L.A.R.L. ROBIN et Associés) des 24 mai (bureaux, garage, maisons) et 9 octobre 2023 (hangar) sont les suivantes :

- bureaux : 116,40 m²
- garage : 382,50 m²
- hangar : 385,10 m²
- maisons : 92,80 m² et 92,70 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : État

5.2. Conditions d'occupation : ensemble immobilier évalué en valeur libre (les pavillons sont actuellement occupés par les employés du CEI, mais leur départ est prévu à court terme).

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 26/01/2012, dernière modification le 28 novembre 2019.

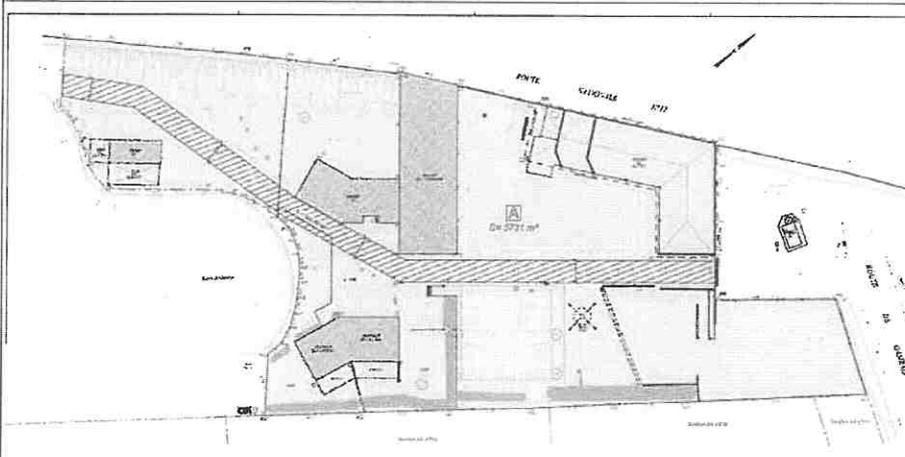
Terrain situé en Zone Uja, réservée aux secteurs à vocation d'activités, industries, bureaux et entrepôts

Emprise au sol non réglementée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Servitudes

plan de déclassement :



Le bien comporte une servitude de passage au profit de l'État. Elle porte sur une bande de terrain de 4 m de large sur 126,30 m de long soit une surface de 504,40 m² (zone hachurée sur le plan de déclassement).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la méthode par comparaison par nature de bien, 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 avec des biens comparables au bien à évaluer.

Par ailleurs, une servitude de passage au profit de l'État est prévue pour l'accès et l'entretien du bassin de rétention en fond de parcelle. Il convient donc de déterminer le montant de l'indemnisation due au fond servant. Celle-ci sera calculée en référence à la valeur vénale de l'emprise concernée par la servitude à savoir par comparaison avec les terrains en zone d'activités.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

☞ Méthode par comparaison de bureaux :

Une recherche a été effectuée sur les ventes récentes de locaux d'activités avec bureaux d'accompagnement dans un rayon de 5 km autour de Maulette. Sept termes ont été recensés dont un seul sur Maulette.

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastre	lot/ Superficie terrain	Année Const.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	descriptif et observations sur les biens
Houdan	7804P02 2023P11719	07/04/2023	8 Rue Des Garennes	AK 94-95	1 500 m ²		565	470 000	831,86	immeuble à usage d'entrepôts et de bureaux (35 m ²)
Maulette	7804P02 2022P39517	15/11/2022	81 Av De La République	AA 126-128	1 416 m ²	1951	682	350 000	513,20	local commercial comprenant deux ateliers et un magasin anciennement occupé par entreprise d'isolation calorifique
Houdan	7804P02 2021P07505	20/05/2021	5100 Impasse Léon Dumonthier	AB 596	506 m ²	1991	500	325 000	650,00	bâtiment en R+ mezzanine (bureaux d'accompagnement) à usage de garage automobile
Houdan	7804P04 2019P01305	08/03/2019	8 Rue Des Garennes	AK 96-97	1 511 m ²	1999	413	320 000	774,82	Bâtiment en bardage métallique sur rue de plain-pied comprenant : un magasin, un bureau, un WC, un atelier, sanitaires ainsi qu'un bâtiment de stockage fermé sur trois côtés
Houdan	7804P04 2018P04947	19/10/2018	19 Rue Saint Mathieu	AK 120	1 2 065 m ²	2016	304	230 000	756,58	bâtiment en bardage métallique à usage de garage automobile ; occupé
Houdan	7804P04 2019P04402	30/09/2019	2 Rue Des Cotes D'orval	ZH 227	3 000 m ²	2003	1549	1 450 000	936,09	bâtiment en R +1 à usage industriel comprenant, bureaux d'accompagnement, locaux de stockage pour environ 700 m ² , atelier, salle de réunion et salle de formation ainsi que 35 emplacements de stationnement
Houdan	7804P04 2019P03468	04/07/2019	14 Rue Des Garennes	AK 148	168 m ²	2017	113	110 927	981,65	bâtiment en bardage métallique à usage industriel, stockage et bureau

☞ Méthode par comparaison de maisons :

Une recherche a été effectuée sur les ventes récentes de maisons, d'une surface comprise entre 80 et 100 m², dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer. Six cessions ont été constatées dont quatre dans le même lotissement à 900 m.

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastre	Surface terrain	Catégorie cadastrale	Année Const.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	descriptif et observations sur les biens
Maulette	7804P04 2021P00084	14/12/2020	6 Rue De L Eglise	AB 167-168	574	6		91	270 000	2 967,03	maison individuelle en R+1 mansardé, garage indépendant et dépendance, murs briques, toiture tuile
Maulette	7804P04 2020P05186	20/11/2020	21 Av Gerard Annel	AB 96-174	358	5M	2020	93	319 150	3 431,72	maison individuelle en R+1, garage indépendant, murs briques, toiture tuile
Maulette	7804P02 2023P02690	29/12/2022	1 Rue Du Tourniquet	B 398	377	5	2014	92	358 700	3 898,91	maison accolée d'un côté par le garage, en R + 1, murs béton, toiture tuile
Maulette	7804P04 2020P03287	02/09/2020	3 Rue Du Tourniquet	B 377	192	5M	2015	84	281 390	3 349,88	maison accolée d'un côté par le garage du voisin, en R + 1, garage intégré, murs brique, toiture tuile
Maulette	7804P04 2020P05332	17/12/2020	5 Rue Du Tourniquet	B 378	212	5M	2015	98	350 450	3 576,02	maison accolée d'un côté, en R + 1, garage intégré, murs aggloméré, toiture tuile
Maulette	7804P02 2023P08006	07/03/2023	11 Rue Du Tourniquet	B 381	266	5M	2015	85	311 750	3 667,65	maison accolée d'un côté, en R + 1, garage accolé, murs brique, toiture tuile

☞ Étude sur les terrains d'activité pour détermination de l'indemnité de servitude de passage :

L'examen des ventes publiées en zone actuelle d'activités sur la commune de Maulette n'a révélé qu'une seule cession à un prix manifestement exagéré. Il s'agit d'une unité foncière située partiellement en zone UL d'équipement (d'après le paragraphe intitulé « dispositions relatives à l'urbanisme » dans la partie développée de l'acte) pour 9 162 m² et N (naturelle) pour 2 717 m², en zone Uj, 5 mois après le fait générateur de l'acte suite à modification du PLU approuvée le 28 novembre 2019. Le terrain se trouve dans les faits, dans une zone d'activité commerciale et non artisanale.

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	zonage	Prix total	Prix/m ²	Descriptif et observations sur les biens
Maulette	7804P04 2019P03096	27/06/2019	Cayenne	A685-687-689	11 879	UL et N	1 350 000	113,65	Terrain configuration irrégulière ; acquis par propriétaire mitoyen

La recherche a donc été étendue à la commune limitrophe de Houdan où huit transactions ont été repérées.

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	zonage	Prix total	Prix/m ²	Descriptif et observations sur les biens
Houdan	2019P1304	08/03/2019	ZI St Mathieu	AK 135-137	152	UI	6 840	45,00	terrain de configuration irrégulière, acquis par propriétaire mitoyen
Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 135	13	UI	702	54,00	échange de bandes de terrain
Houdan	2018P3481	13/07/2018	ZI St Mathieu	AK 131	184	UI	9 936	54,00	échange de bandes de terrain
Houdan	2017P5087	29/11/2017	ZI St Mathieu	AK 126-127	2 992	UI	134 640	45,00	TAB viabilisé de configuration trapézoïdale ; vente CCPH
Houdan	2017P2725	14/06/2017	route de B0	ZH 295	1 200	UI	60 000	50,00	terrain de configuration trapézoïdale
Houdan	2017P0463	05/01/2017	ZI la Prévôté	ZH 277	1 343	UI	60 435	45,00	TAB viabilisé de configuration rectangulaire ; vente CCPH
Houdan	7804P02 2023P03403	25/01/2023	Rue des Garennes	AK 112-133	1 965	UI	98 250	50,00	Terrain à bâtir viabilisé de configuration irrégulière vaguement trapézoïdale ; vente CCPH
Houdan	7804P02 2022P40831	10/11/2022	ZI St Mathieu	AK 132	124	UI	6 200	50,00	Terrain de configuration triangulaire ; vente CCPH à propriétaire mitoyen

☞ charges foncières pour détermination des clauses de complément de prix :

– Charge foncière de logements :

Une recherche de charge foncière a été menée sur les programmes de construction de logements. Aucun terme n'a pu être recensé sur la commune de Maulette. La recherche a donc été étendue aux communes proches, et a révélé sept ventes sur la période 2015 à nos jours, dont trois sur la commune limitrophe de Houdan.

Commune	Réf. P.F.	Date mutation	Adresse	Réf. cadastrales	Superficie terrain	Zonage	SDP constructible issue du PC ou de l'acte	Type (social accession)	Prix	Prix €/m ² SDP	Descriptif et observations sur les biens
Houdan	2016P04528 RPO 2017D02492	22/12/2016	65-67 rue de Paris	AB 398 vol 1 et 3	840	UA a	986,00		517 000	524,34	pour rénovation-réhabilitation d'un immeuble en R+2 mansardé comprenant 2 commerces, 3 locaux d'activité, et 10 logements (2 F1, 4 F2, 2 F3, 2 F3 en duplex et 2 F4 en duplex) et 11 pk en sous-sol
Houdan	2019P00777- 00769-00775	25/01/2019	impasse St Jean	AH 18- AB 19- 525-1021	2 891	UA a- UA d et N	1 427,00		452 500	317,10	pour construction d'un immeuble en R+3 mansardé sur sous-sol comprenant 24 logements (6 F1, 11 F2, 4 F3 et 3 F4) et 46 pk dont 38 en sous-sol
Houdan	2016P02560	24/06/2016	145 route d'Anet	AH 4-5	4 842	UA b	2 665,00	accession	608 000	228,14	Terrain limitrophe d'un cimetière, excentré, pour 36 logements collectifs et 4 maisons d'une SdP de 462,50 m ² , 42 pk en sous-sol, 30 pk ext
la Queue lez Yvelines	2020P03087	26/05/2020	Route de Boissy	Z 61 à 70	2 707	1AU	895,10	accession	844 520	943,49	pour construction de 10 maisons individuelles
la Queue lez Yvelines	2018P00775	12/01/2018	11 Rte de Boissy	Z 78	4 033	1AU	2 391,82	social	580 927	242,88	Pour construction de 37 logements en local social répartis en 3 bâtiments en R+1, R+1+c et R+2 sur sous-sol, et 57 pk dont 1 PMR en aérien et 24 en sous-sol (pour le prix du foncier cf. acte du 18/12/18-2019PC0719)
la Queue lez Yvelines	2018P00775	12/01/2018	route de Boissy	Z 53 à 55-57-58	20 598	1AU et A	13 000,00		5 624 621	432,66	pour création de logements collectifs et individuels groupés ou non
Orgerus	2015P01660	27/03/2015	24 place des Halles	E 602-603	1 317	UA	974,00	mixte	240 000	246,41	construction de 18 logements collectifs dont 5 sociaux d'une SdP de 326 m ²

- Charge foncière de locaux d'activités :

Il n'a pas été possible de trouver de charge foncière sur des locaux d'activités portant sur la commune de Maulette, ni les communes proches. Une recherche a cependant permis de trouver trois communes (Gazeran, Méré et Saint-Germain-de-la-Grange) possédant des zones d'activité pour lesquelles les surfaces de plancher autorisées figuraient dans les actes de cession.

Dix-neuf termes ont été recensés parmi les plus récents de chaque commune, six sur Gazeran dont les prix ont été maintenus artificiellement bas par volonté de la communauté d'agglomération propriétaire du site (stratégie en cours de changement), six sur Méré, historiquement élevé par des propriétaires privés et sept sur Saint-Germain-de-la-Grange à prix maîtrisé par la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines.

Commune	Ref. enregistrement	Date de publication	Adresse	Ref. Cadastres	Surface		Urbanisme	Prix	Prix		descriptif et observations sur les biens
					Terrain	SDP			M ² Terrain	M ² SDP	
Gazeran	7804P02 2022P12786	13/04/2022	4 Rue Antoine De Saint Exupery	D 410	2 745	1 592,10	UI a	175 680	64,00	110,34	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble à usage de d'activité, 1592,10 m ² de SdP autorisée
Gazeran	7804P05 2020P04412	28/07/2020	Rue Jacqueline Aurio	D 415	1 677	486,33	UI a	107 328	64,00	220,69	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble industriel de stockage de matériels et de menus travaux et bureaux, 486,33 m ² de SdP autorisée
Gazeran	7804P02 2022P12925	13/04/2022	Rue Jacqueline Aurio	D 414	1 677	972,66	UI a	107 328	64,00	110,34	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble à usage d'atelier et de bureaux, 972,66 m ² de SdP autorisée
Gazeran	7804P05 2021P02378	29/03/2021	Rue Hélène Boucher	D 445	2 007	1 164,00	UI a	128 448	64,00	110,35	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble à usage de bureaux et artisanat, 1164 m ² de SdP autorisée
Gazeran	7804P02 2022P33327	16/09/2022	3 Rue Charles Lindbergh	D 470	1 553	900,74	UI a	99 392	64,00	110,34	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble à usage de bureaux, 900,74 m ² de SdP autorisée
Gazeran	7804P02 2022P33949	16/09/2022	1 rue Charles Lindbergh	D 471	1 842	1 068,36	UI a	117 888	64,00	110,34	TAB d'activité, pour construction d'un immeuble à usage de bureaux, 1068,36 m ² de SdP autorisée
Méré	2019P05320	22/08/2019	Zone d'Activité Méré Gare Ouest	ZE 343-352	2 001	900,00	UI et A	230 115	115,00	255,68	TAB à usage d'activité, 900 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un immeuble à usage d'activité
Méré	2019P01768	19/03/2019	Route de Bardelle	ZE 324-327-332	1 916	958,00	UI	220 340	115,00	230,00	TAB à usage d'activité, 958 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment artisanal
Méré	2019P01994	14/03/2019	Zone d'Activité Méré Gare Ouest	ZE 345-354	2 110	949,00	UI et A	242 650	115,00	255,69	TAB à usage d'activité, 949 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un parking et d'un bâtiment d'activités
Méré	2018P07498	06/12/2018	Zone d'Activité de Méré Gare Ouest	ZE 344-353	1 687	765,00	UI et A	193 775	114,86	253,30	TAB à usage d'activité, 765 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment industriel
Méré	2018P02848	15/05/2018	Zone d'Activité de Méré Gare Ouest	ZE 346-355	1 803	810,00	UI et A	207 345	115,00	255,98	TAB à usage d'activité, 810 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment industriel
Méré	2018P01188	16/02/2018	4, Chemin de la Plaine de Jours	ZE 347	2 362	1 061,00	UI	271 170	114,81	255,58	TAB à usage d'activité, 1061 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment industriel
Saint-Germain-De-La-Grange	2023P12510	18/04/2023	6 bis Rue Du Bois Malhais	C 390	988	475,14	UJ	79 040	80,00	166,35	TAB à usage d'activité pour construction d'un bâtiment à usage artisanal non chauffé d'une surface plancher totale de 475,14 m ² ; vente CC Cœur d'Yvelines
Saint-Germain-De-La-Grange	2023P07209	23/02/2023	6 Rue Du Bois Malhais	C 391	1 962	983,00	UJ	156 960	80,00	159,67	TAB à usage d'activité, pour construction d'entrepôts non chauffés + places de stationnements extérieurs d'une superficie plancher totale de 983,00 m ²
Saint-Germain-De-La-Grange	2022P19046	30/05/2022	22 bis Rue de la Vallée Yart	C 389-394	1 517	910,20	UJ	121 360	80,00	133,33	TAB à usage d'activité, 910,20 m ² de SdP autorisée, pour construction d'entrepôts non chauffés d'une superficie de plancher construite totale de 633 m ²
Saint-Germain-De-La-Grange	2020P02172	20/04/2020	18 Rue du Bois Malhais	C 304	1 077	646,20	UJ	86 160	80,00	133,33	TAB à usage d'activité, 646,20 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment d'activité d'une surface de plancher totale construite de 555 m ²
Saint-Germain-De-La-Grange	2019P07995	26/12/2019	18 Rue de la Vallée d'Yart	C 309	1 628	979,80	UJ	130 240	80,00	132,93	TAB à usage d'activité, 979,80 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un immeuble à usage d'entrepôt
Saint-Germain-De-La-Grange	2019P07351	26/11/2019	10 Rue du Bois Malhais	C 285	500	300,00	UJ	40 000	80,00	133,33	TAB à usage d'activité, 300 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un entrepôt avec bureaux d'une surface totale construite de 293 m ²
Saint-Germain-De-La-Grange	2019P05043	08/08/2019	40 rue de la Vallée Yart	C 350	1 583	949,80	UJ	126 560	79,95	133,25	TAB à usage d'activité, 949,80 m ² de SdP autorisée, pour construction d'un bâtiment d'activité d'une superficie de plancher construite totale de 479 m ²

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

☞ les bâtiments professionnels :

Le prix varie de 513 (à Maulette) à 982 €/m² (en 2019 pour un bâtiment récent) avec une moyenne ressortant à 881 €/m² et une médiane à 884 €/m². Si on exclut le local le plus grand (terme n°6), la moyenne est ramenée à 863 €/m² et la médiane à 832 €/m².

Le site est bien placé avec des accès à la RN 12 très proches, sur un vaste terrain permettant des extensions. Par ailleurs, les bâtiments existants consistent en des ouvrages maçonnés avec toiture en tuile, donc de belle facture, permettant de considérer qu'ils sont de qualité.

En conséquence, le service arbitre pour la valeur moyenne des termes de comparaison, soit 881 €/m², arrondie à 880 €/m², appliquée aux locaux de bureaux et au garage attenant.

On retiendra 50 % de cette valeur, soit 440 €/m², pour le hangar non clos mais de construction de qualité (murs en béton et toiture tuile sur charpente bois en excellent état).

☞ les maisons :

Le prix varie de 2 967 (maison ancienne d'apparence années 50) à 3 899 €/m² avec une valeur moyenne ressortant à 3 482 €/m² et une médiane à 3 504 €/m². Si on exclut le terme le plus bas, d'une conception et d'une date de construction notablement plus ancienne, la moyenne est portée à 3 585 €/m².

Compte tenu d'une part, de l'état des maisons, bien entretenues, mais de la situation bruyante en bordure de route nationale d'autre part, le service arbitre pour la valeur basse des termes de comparaison (hors terme n°1), soit 3 350 €/m², arrondie à 3 300 €/m².

Soit les valeurs suivantes :

local d'activité avec bureaux d'accompagnement	880 €/m ² x 498,90 m ² =	439 032
hangar	440 €/m ² x 385,10 m ² =	169 444
maisons	3 300 €/m ² x 185,50 m ² =	612 150
Sous-total		<u>1 220 626</u>

Enfin, on appliquera un abattement de 15 % pour vente en bloc :

Sous-total		1 220 626
abattement pour vente en bloc	-15,00 %	-183 094
total		<u>1 037 532</u> arrondi à 1 040 000 €

☞ la servitude de passage :

Conformément à une jurisprudence constante, l'indemnisation d'une servitude de passage suppose l'existence d'un dommage subi par le fond grevé.

Il n'existe pas de méthode unique imposée, mais les experts utilisent souvent la méthode consistant à calculer la superficie de l'assiette de la future servitude sur le fonds servant, en la multipliant par la valeur estimée du terrain au mètre carré puis en appliquant un taux d'abattement pour indisponibilité du terrain d'assiette.

Cette décote n'est pas fixe, elle peut varier d'un dossier à un autre. En règle générale l'abattement est de l'ordre de 40 à 50 %.

En l'espèce, l'emprise concernée par cette servitude correspond au passage existant pour la circulation au sein du site. La Cour d'Appel de Nîmes, dans son arrêt du 29/01/2008 (n° 03/02547) a estimé l'indemnité relative au chemin déjà existant sur la base de 40 % de la valeur vénale du passage.

Dans le cas présent, il sera retenu une décote identique.

Les termes de comparaison recensés révèlent un prix de terrain d'activités variant de 45 (le plus ancien sur Houdan) à 113,62 €/m² (à Maulette) avec une moyenne ressortant à 56,29 €/m². Si on exclut le terme de Maulette, correspondant manifestement à un prix de convenance (acquis par le propriétaire mitoyen), la moyenne est ramenée à 49,13 €/m².

Le service arbitre donc à cette valeur, arrondie à 50 €/m².

Soit une indemnité de : $504,40 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 \times (1 - 40 \%) = 15\,132 \text{ €}$, arrondie à 15 000 €

☞ les charges foncières :

– d'habitation :

Le prix varie de 228 €/m² SdP (en 2019 à Houdan) à 943 (pour du logement individuel à la Queue-lez-Yvelines en 2020) avec une moyenne de 419 €/m² SdP. Si on se limite aux ventes de 2018 à nos jours, la moyenne est portée à 484 €/m² SdP, soutenue par le programme de constructions individuelles. Hors ce dernier, la moyenne s'établit à 331 €/m².

Le service arbitre pour cette valeur arrondie à 330 €/m² SdP de logements

– de locaux d'activités :

Le prix varie de 110 €/m² SdP (sur Gazeran) à 256 €/m² SdP (à Méré) avec une valeur moyenne de 172 €/m² SdP.

Le service arbitre pour la valeur moyenne arrondie à 170 €/m² SdP.

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 1 040 000 €

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 936 000 €.

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.

10- DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE SERVITUDE DE PASSAGE

La valeur de l'indemnité est arbitrée à 15 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de la servitude sans justification particulière à 13 500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

11- DÉTERMINATION DES CLAUSES COMPLÉMENTAIRES DE PRIX

Le bien ayant été estimé en poursuite d'usage, dans le cadre d'une cession d'un bien de l'État, des clauses de compléments de prix doivent être prévues.

Pour le cas d'espèce, le document d'urbanisme de la zone rendant possible une conversion du hangar en bureaux ou local d'activité, il y a lieu de prévoir un prix unitaire de surface de plancher dans le cadre d'une transformation.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une modification ultérieure du PLU, qui autoriserait la construction de logements, une clause d'intéressement doit être déterminée.

Ainsi, les clauses de compléments de prix suivantes ont été arbitrées :

- pour la construction ou transformation en logements : 330 €/m² SdP
- pour la transformation du hangar ou la construction de nouvelles surfaces d'activités : 170 €/m² SdP

12 - 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.

13 - 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.

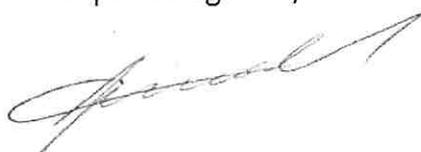
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Isabelle GERVAL

Directrice du Pôle gestion publique

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.

12/12
Absuse de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL0501032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

Commune :
MAULETTE (381)

N° d'ordre du document d'arpentage : 412 S
Document vérifié et numéroté le 09/10/2023
A PTGC VERSAILLES
Par GHISLAINE BECQUET
GEOMETRE PRINCIPAL
Signé

Cachet du service d'origine :

VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h30

12 Rue de l'école des Postes
78015 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.97.43.00
Fax : 01.30.97.45.76
sdif.yvelines@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

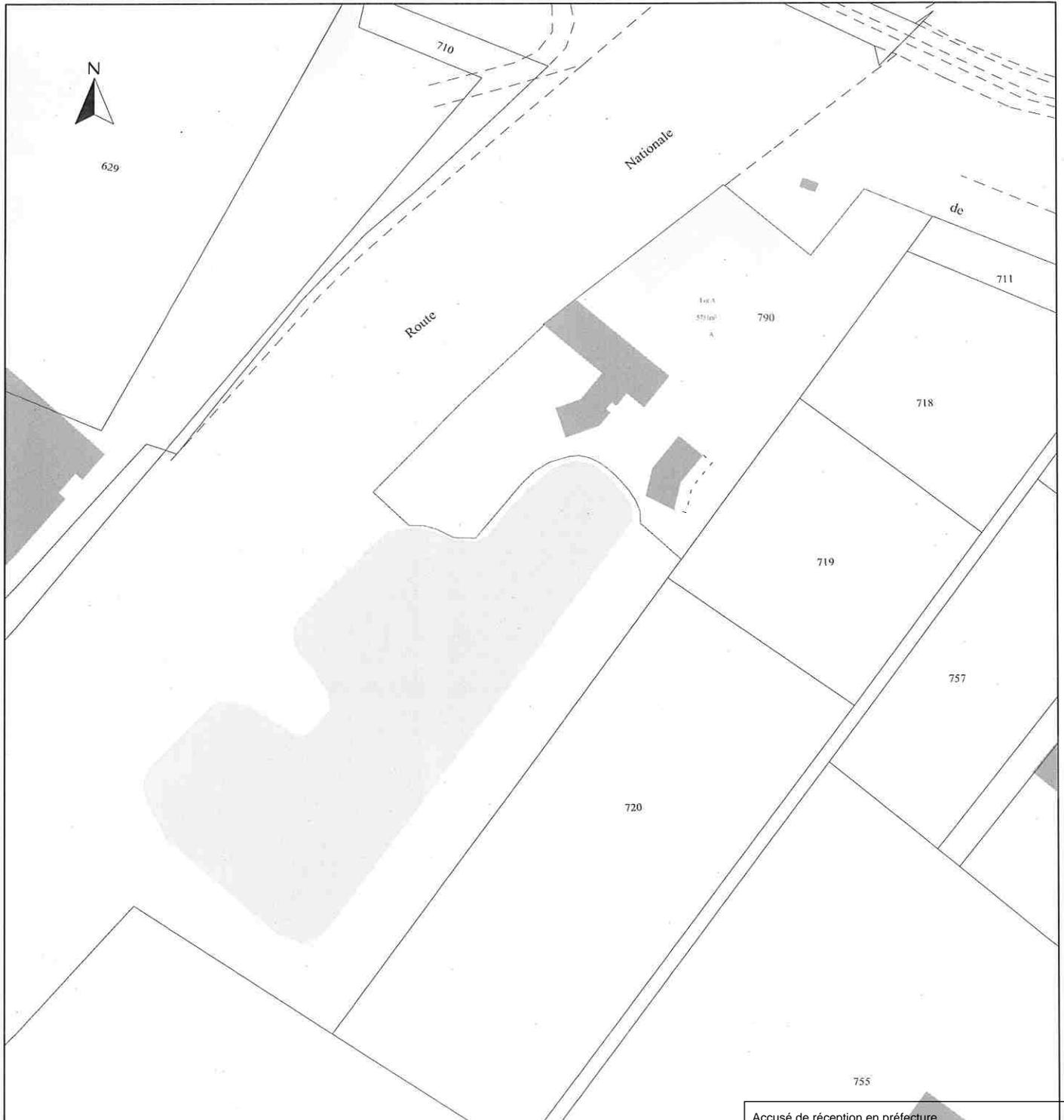
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage :
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont
copie ci-jointe, dressé le par
géomètre à
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des
informations portées au dos de la chemise 6463.
A le

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Section : A
Feuille(s) : 000 A 01
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 09/10/2023
Support numérique :

D'après le document d'arpentage dressé
Par ARNAUD ROBIN (2)
Réf. : 16861-01_DCL
Le 09/10/2023



Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL0501032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024