



**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 14/11/2024

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Annick Michoux
Courriel : marie-annick.michoux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 34 41 10 70

Monsieur le Maire de Jouy-le-Moutier

Réf DS : 20384743
Réf OSE : 2024-95323-73378

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Pavillon d'habitation

Adresse du bien :

50, Avenue du Temps Perdu – 95280 Jouy-le-Moutier

Valeur :

262 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Jouy-le-Moutier

Affaire suivie par : Monsieur Pierre CARPENTIER, responsable du service urbanisme.

2 - DATES

De consultation :	08/10/2024
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
Du dossier complet :	21/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 d'un bien dont la commune n'a plus l'utilité.

La commune souhaite vendre ce bien, ainsi que les deux places de parking qui y sont rattachées, pour permettre la création d'une copropriété horizontale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Jouy-le-Moutier est située dans le département du Val d'Oise sur la rive droite de l'Oise à environ 30 km au nord-ouest de Paris.

La commune qui était un petit village de 1107 habitants en 1968, a connu une croissance urbaine forte avec la construction de nouveaux quartiers initiée en 1978. Sa population a atteint 17 225 habitants en 2020.

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

C'est aujourd'hui une commune urbaine composée de 22 quartiers qui a conservé de nombreux espaces naturels et boisés.

Elle est membre de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui regroupe 13 communes.

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

La commune ne dispose pas de gare ferroviaire. La gare la plus proche est celle de Neuville-Université sur la ligne A du RER et sur le réseau Transilien Paris Saint-Lazare de la SNCF.

Elle est desservie par plusieurs lignes de bus permettant de rejoindre les gares de Cergy-Préfecture, Cergy-le-Haut, Neuville-Université et Pontoise.

Depuis Paris, la commune est accessible, via les autoroutes A1 et A86, par l'autoroute A15, sortie 7 Eragny/Jouy-le-Moutier.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jouy-le-Moutier	CD 309 lot de copro. à définir	50 avenue du temps perdu	930 m ² pour l'ensemble de la parcelle	Pavillon d'habitation

4.4. Descriptif

Maison mitoyenne de type R+2, disposant d'un petit jardin à l'arrière avec un portillon donnant accès à un parking où deux emplacements extérieurs lui sont réservés.

Cette maison, dont la structure est en béton, est située dans un quartier résidentiel.

Elle comporte :

- au rez-de-chaussée, une entrée, une cuisine carrelée, un séjour donnant sur le jardin, un WC,
- au premier étage 3 chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bain, un WC,
- au deuxième étage, des combles aménageables.

Éléments de confort : chauffage électrique et double vitrage.

Superficie Loi Carrez : 85,9 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Jouy-le-Moutier.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UD du Plan Local d'Urbanisme en vigueur : zone urbaine mixte à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée progressivement sur le coteau et sur le plateau.

Le pavillon est situé plus particulièrement en zone UDa sur laquelle est prévue une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer cette valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'actif à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Mutations à titre onéreux de pavillons, d'une surface comprise entre 82 et 90 m², situés sur la commune de Jouy-le-Moutier, dans un périmètre de 300 m autour du bien :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
9504P02 2023P24957	CL 644/ 1110, 1054	18 ALL DES BOURSEAUX	16/11/23	1980	5		83	275 000 €	3 313 €
9504P02 2024P14029	CD 74	9 AV DES BRUZACQUES	19/07/24	1981	4	161	82	254 900 €	3 109 €
9504P02 2024P14378	CD 51	24 SQ AUX MERLES	02/07/24	1981	4	172	82	250 000 €	3 049 €
9504P02 2023P00847	CL 547 et 568	4 ALL DES MURGERS	04/01/23	1983	4	139	87	291 500 €	3 351 €
9504P02 2023P26231	CL 566 et 543	12 ALL DES MURGERS	05/12/23	1983	4	170	87	282 600 €	3 248 €
9504P02 2023P23781	CL 575 et 538	28 ALL DES MURGERS	27/10/23	1983	4	142	87	300 000 €	3 448 €
								Minimum	3 049 €
								Moyenne	3 253 €
								Médiane	3 281 €
								Maximum	3 448 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune autre source externe à la DGFIP.

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

Le pavillon nécessitant quelques travaux d'amélioration et de rafraîchissement, la valeur minimum de 3 049 € est retenue.

Soit pour une surface de 85,9 m² :

$85,9 \times 3\,049 = 261\,909,10$ € arrondie à 262 000 € HT.

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 **262 000 €**.

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 235 800 € HT.

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 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.

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.

Pour le directeur départemental des Finances publiques,

L'inspectrice des finances publiques



Marie-Annick Michoux