

DELIBERATION N° 21/2026
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 7 Avril 2026

Sous la présidence de M. NEDJAR, Maire

Présents : M. NEDJAR, Mme MACKOWIAK, M. BOURÉ, Mme TIZNITI, M. MÉNIRI, Mme EL HAJOUÏ, M. BOUTRY, Mme BOULET, M. DADDA, M. PROD'HOMME, Mme BION, M. RUBANY, M. JEGOUZO, M. NITOU SAMBA, Mme SARRAZIN, Mme JUMEL, M. MAILLARD, M. ENGUEHARD, M. BIRACH, Mme GAMRAOUI, Mme HAI, Mme DIOP, M. PEULVAST, M. SAHED, Mme LÉPINARD, Mme NAZEF, M. KOLOLO-SAMBA, Mme MAICHOUF.

Excusés et ont donné procuration : Mme BAYKAN à M. BOURÉ, Mme JAABIRI à Mme TIZNITI, M. FLORIN à Mme MAICHOUF.

Absents : M. DE SA TORRES, M. VELÉ.

Secrétaire de séance : Mme NAZEF.

Objet : **Acquisition de la parcelle BI 58, sise 65 boulevard Pasteur**

Madame MACKOWIAK expose :

La Ville de LIMAY a été saisie par Messieurs Boschet afin d'acquérir la parcelle BI58 située au 65 boulevard Pasteur. Cette parcelle située en zone 1AUEe – Zone à urbaniser économique et couverte par l'OAP du port de Limay-Porcheville, représente une réserve foncière stratégique pour le projet de développement économique en cours d'étude sur le « Triangle Nord ».

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2025 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur du « Triangle Nord »

VU l'accord écrit de Messieurs Boschet, daté du 12 mars 2026, pour la vente du bien au montant détaillé ci-après,

VU l'avis des Domaines du 19 mars 2026 à un montant de 170 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

CONSIDERANT que cette parcelle se situe en zone 1AUEe du PLUi,

CONSIDERANT que cette parcelle est couverte par l'OAP du Port de Limay-Porcheville,

CONSIDERANT que la commune et ses partenaires acquièrent selon les opportunités les parcelles situées au sein du Triangle Nord,

CONSIDERANT que cette acquisition confortera la maîtrise foncière publique sur le secteur,

CONSIDERANT qu'un accord financier est intervenu sur la base de 187 000 euros, soit la valeur établie par les domaines majorée de 10%.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Madame MACKOWIAK,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité :

ARTICLE 1 : D'ACQUERIR la parcelle BI58 pour un montant de 187 000 euros.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant délégué à cet effet, à intervenir à la signature de l'acte authentique et de toutes pièces afférentes à cette acquisition.

ARTICLE 3 : HABILITE le notaire à rédiger l'acte authentique d'acquisition étant précisé que les frais afférents seront supportés par la Collectivité.

ARTICLE 4 : DIT que les crédits correspondants sont inscrits au budget ville 2026.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

 Le Maire,
D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Affichée le 14 AVR. 2026

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Acquisition de la parcelle BI 58 sise boulevard Pasteur

Date de transmission de l'acte : 13/04/2026

Date de réception de l'accusé de
réception : 13/04/2026

Numéro de l'acte : DELIB-21-2026 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20260407-DELIB-21-2026-DE

Date de décision : 07/04/2026

Acte transmis par : Francine LIENHARD

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.1. Acquisitions

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
 Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06 30 84 98 66
 Réf. DS : 29926389
 Réf. OSE : 2026-78335-16961

Versailles, le 19 mars 2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

-
 - à
 - Commune de Limay
 -

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison sur un terrain de 2382 m² en zone 1AUEe

Adresse du bien :



65 Boulevard Pasteur 78520 Limay (BI 58)

Valeur :

170 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE LIMAY

affaire suivie par : Tiphaine MERY (Directrice de l'aménagement et du cadre de vie)

2 - DATES

de consultation : 12/03/2026

le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:

le cas échéant, de visite de l'immeuble :

du dossier complet : 12/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession : ☐

Acquisition : amiable ☒
par voie de préemption ☐
par voie d'expropriation ☐

Prise à bail : ☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Limay souhaite acquérir à l'amiable une maison sur une emprise parcellaire de 2 382 m², située 65 boulevard Pasteur à Limay. Cette acquisition permettrait une réserve foncière dans le cadre du projet de développement économique lié au port autonome de Limay/Porcheville.

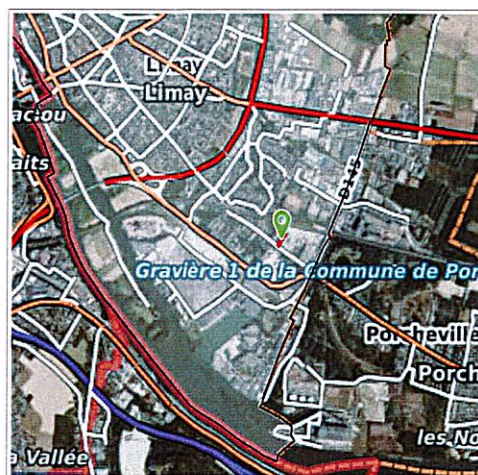
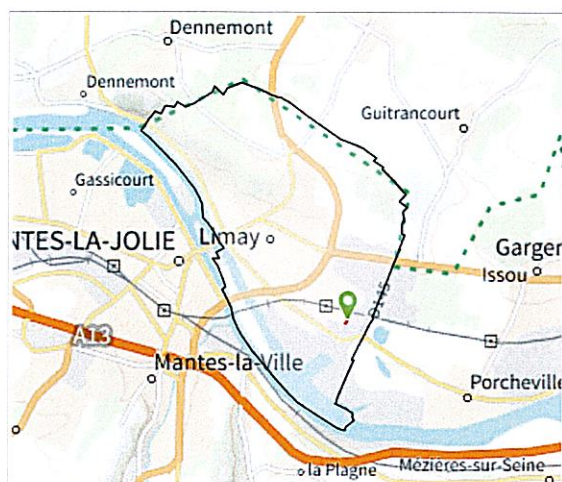
Ce bien a fait l'objet d'une tentative de préemption par l'EPFIF, suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), parvenue en mairie en date du 12 septembre 2025, moyennant un prix notifié de 230 000 €. Un avis a été rendu par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), en date du 02 décembre 2025, estimant le bien d'une valeur de 170 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Suite à la proposition de l'EPFIF, les propriétaires ont retiré leur bien de la vente. La commune a démarré des négociations pour acquérir le bien. Un accord a été trouvé pour un montant de 187 000 € conformément à l'avis (2025-78335-81996) rendu par la DNID.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



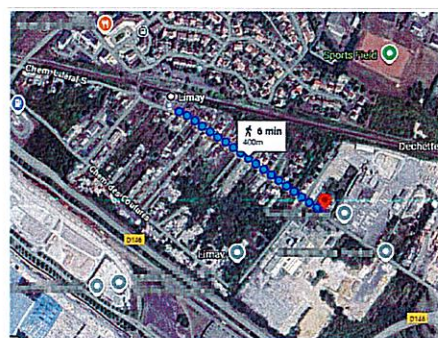
Le bien à évaluer est situé sur la commune de Limay. La commune de Limay est située en bord de Seine, au sud du Vexin, face à Mantes-la-Jolie à 50 km à l'ouest de Paris.

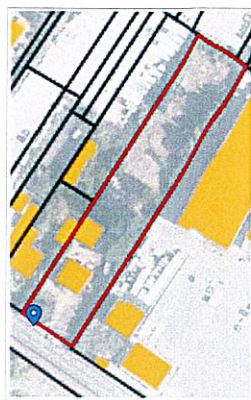
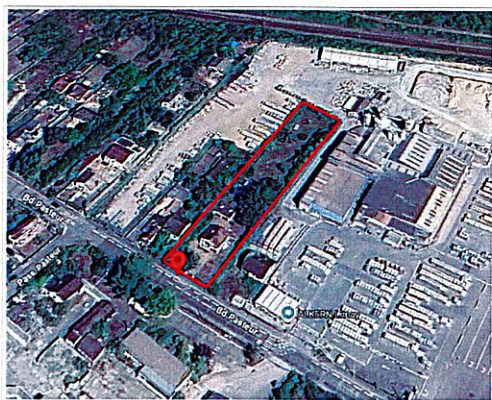
Elle est limitrophe des communes de Guitrancourt au nord-est, de Porcheville à l'est et des trois communes de Guerville et Mantes-la-Ville au sud, de Mantes-la-Jolie au sud-ouest (situées sur la rive gauche du fleuve).

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

Le bien est situé à 400 m de la gare de Limay au sein d'un quartier éloigné des commerces et des commodités et impacté par le mitage.

Par ailleurs outre des maisons inoccupées, les parcelles voisines supportent des locaux d'activité industrielle. Le propriétaire indique que les vibrations liées à l'activité voisine se ressentaient dans la maison. La même société possède les parcelles de part et d'autre du jardin.





4.3. Références Cadastreales

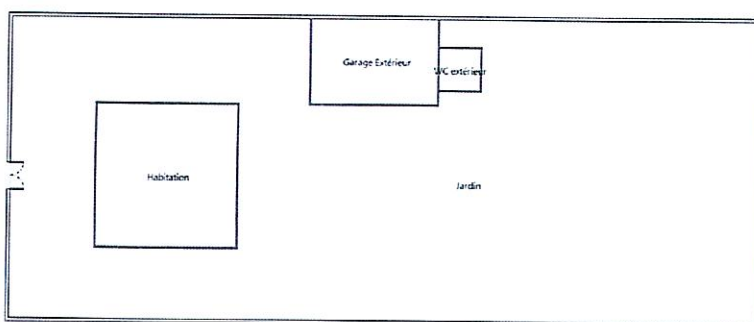
L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LIMAY	BI 58	65 BD PASTEUR	2 382 m ²	maison

4.4. Descriptif

La parcelle est de configuration rectangulaire, allongée. Elle dispose d'une façade d'environ 20,70 m sur le boulevard Pasteur et est profonde d'environ 115 m.

Elle supporte une maison implantée dans un retrait d'environ 16 m de la voie, ainsi qu'une dépendance à usage de garage double/atelier, implanté plus en retrait, en limite séparative gauche de la parcelle depuis la voie.



La parcelle est ceinte côté rue d'une clôture en fer forgé sur muret et d'un portail en fer forgé double battant (ouverture manuelle), sur les limites séparatives par un grillage.

La parcelle est encombrée de deux installations de type mobile-homes, non évalués s'agissant de biens meubles.

Le terrain est en nature de jardin arboré. Le fond de parcelle est limitrophe d'une activité industrielle objet de nuisances, qui s'étend de part et d'autres.

La maison

Il s'agit d'une maison élevée partiellement sur cave d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un grenier non accessible, avec toiture à deux pans.

La cave est accessible depuis l'extérieur par un escalier situé à l'arrière de la maison. Le plafond est en hourdi béton et le sol couvert de gravillons.

On accède au rez-de-jardin par le côté gauche de la maison ou par une porte de garage à l'avant de la maison.

Ce rez-de-jardin dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2 m se compose d'une première pièce où se trouvent une chaudière à fuel et un évier, avec dalles au plafond et dont les dalles de sol sont amiantées (colle). Depuis cette pièce on accède à une pièce à usage de chambre avec moquette murale, à une buanderie avec salle d'eau. Depuis cette buanderie, on accède à un garage au sol carrelé, murs peints et à l'étage supérieur via un escalier en béton.

Ce rez-de-jardin est en très mauvais état avec des traces d'humidité, les murs cloqués, une décoration datée.



Au rez-de-chaussée, l'accès depuis le rez-de-jardin par un escalier aboutit dans la cuisine. Celle-ci, d'une surface de 11 m², est carrelée et équipée de meubles en bois massif, avec faïence murale marron au niveau du plan de travail. Elle dispose d'une grande fenêtre en bois double vitrage, à l'opposé le mur est paré de briquettes. La porte est en bois et verre opaque de couleur brune.

L'entrée accessible depuis une porte en bois et verre à motifs est carrelée et les murs et plafond sont couverts d'une frissette. Elle dessert un séjour et une chambre sur la droite, la cuisine et une deuxième chambre sur la gauche avec une cabine de douche, et au fond, un wc avec lavabo sur pied avec petite fenêtre haute.

Les trois pièces d'une surface d'environ 13 m² sont parquetées et le plafond couvert d'une frissette. Les murs sont tapissés de moquette, papier peint ou peints selon la pièce. Les murs et sol du wc sont carrelés.

Les fenêtres sont en bois double vitrage. Les volets sont en bois battants dans la cuisine et le séjour, donnant côté rue et les volets sont roulants dans les deux autres pièces donnant sur les côtés de la maison.

Classe DPE F. Électricité à refaire, rdc à la décoration datée, absence de véritable salle d'eau au rdc. Bien à rénover.

Le garage

Garage double avec deux portes en bois à vantaux avec hublots rectangulaires, coulissantes sur rail de guidage, au sol bétonné, avec deux fenêtres, couverture en fibrociment amiantée. Présence d'un wc extérieur derrière le garage.



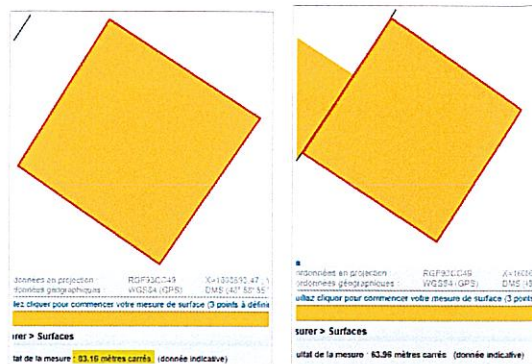
4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable communiquée : 56 m² dans la saisine.

Surface cadastrale : 56 m² – garage : 8 m² et dépendance de type « garage » de 49 m².

La surface figurant dans le diagnostic technique est de 58,51 m².

Cette surface correspond à celle du rdc surélevé, le rez-de-jardin n'étant pas considéré comme une surface habitable compte tenu de sa faible hauteur sous plafond.



La surface figurant dans le diagnostic est retenue. Celle-ci est cohérente avec la surface au sol kutschée sur cadastre.gouv.fr qui est d'environ 83 m² ($83 \text{ m}^2 \times 0,72 = 59,76 \text{ m}^2$) et la visite qui a été faite du bien.

La surface kutschée de la dépendance à usage de garage est estimée à 64 m².

Compte tenu du type de construction, nous retiendrons une surface de $64 \text{ m}^2 \times 0,9 = 57,6 \text{ m}^2$

La surface du rez-de-jardin et celle du garage pourront être pondérées en fonction des termes de comparaison de notre étude de marché.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Monsieur Philippe Boschet

5.2. Conditions d'occupation

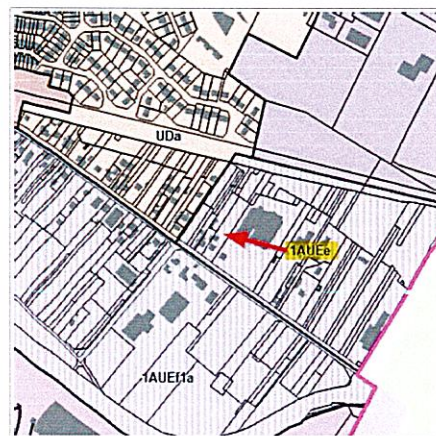
Bien estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La parcelle BI 58 est couverte par le P.L.U.I Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020 et entré en vigueur le 21 février 2020, mis à jour le 04/02/2025. Elle est située en zone 1AUEe - Zone à urbaniser économique.

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.



Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique.

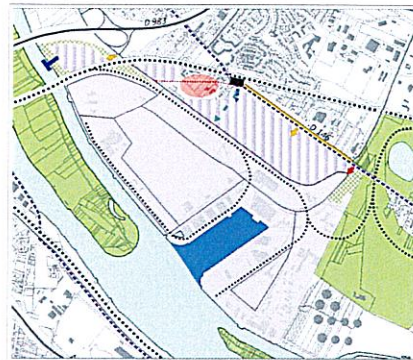
La zone U Ee a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.

L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

L'OAP Le Port de Limay-Porcheville (schéma OAP ci-contre)

Faisant l'objet d'une extension, le port de Limay accueillera de nouvelles constructions nécessaires au développement de l'activité portuaire tout en assurant une insertion paysagère de qualité.

La parcelle évaluée apparaît dans une zone rayée en jaune sur le schéma de l'OAP dont la destination et vocation principale précisées en légende est la suivante « interface ville port à traiter ». Quant au boulevard Pasteur en jaune, il est à « restructurer et raccorder ».



ZAD

La parcelle appartient à une ZAD créée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2008, renouvelée par arrêté n°78-2022-05-19-00014 du 19 mai 2022 et dans lequel l'État représenté par l'EPFIF est désigné titulaire du droit de préemption.

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

Méthode par comparaison : cette méthode 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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

→ comparaison avec des maisons

→ comparaison avec des terrains dans le même zonage pour valoriser le terrain d'agrément.

Le bien sera évalué terrain intégré puis en valorisant séparément la maison et un terrain d'agrément d'une superficie de 1 400 m².



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

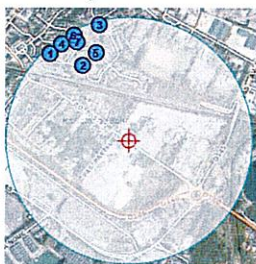
8.1. Études de marché

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

Critères de recherche et ressources documentaires :

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications « estimer un bien » et « BNDP ».

Sont recherchées des mutations de novembre 2022 à novembre 2025 de maisons d'une surface comprise entre 50 et 100 m² situées dans un rayon de 500 m autour du bien évalué.



N	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
1	335//BA/199//	LIMAY	23 RUE CAMILLE DESMOULIN	11/06/2025	1995	4	124	76	185 800	2 445	Dans lotissement Le Hameau de Limay : maison mitoyenne de type 4 "AGATHA" comprenant : - au rdc : hall d'entrée, séjour double, cuisine, WC - à l'étage : palier, trois chambres, salle de bains, rangement Combles Garage. Libre. Classe C. Nég. 10k€ charge vendeur.
2	335//BA/124//	LIMAY	49 RUE CAMILLE DESMOULIN	12/02/2025	1991	4	552	100	250 150	2 502	Dans lotissement Le Quartier de la Gare : maison comprenant : - un double séjour avec poêle à bois, une cuisine équipée (meubles et électroménager encastré), une suite parentale avec salle d'eau et dressing, WC séparé. - A l'étage combles aménagés en deux chambres et une salle de bains avec WC. Garage intégré avec mezzanine. Cabanon de jardin et abri bois. Libre. Classe E.
3	335//BA/287//	LIMAY	21 RUE DU COLONEL FABIEN	03/07/2025	1996	6 5	438	98	265 000	2 704	Dans lotissement Le Quartier de Lycée, maison mitoyenne par le garage comprenant : - au rdc : un double séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau et un W.C. - à l'étage : trois chambres. Combles. Une véranda, une pergola et un garage. Libre. Classe C. Nég. 10k€ charge vendeur.
4	335//BA/160//	LIMAY	21 RUE GEORGES DANTON	13/03/2025	1990	4	181	89	232 500	2 612	Dans lotissement Le Quartier de la Gare, maison mitoyenne sur un côté type III consistant en : - au rdc : entrée avec escalier menant à l'étage, cuisine aménagée et équipée, wc, séjour-salon avec cheminée insert. Garage incorporé - au 1 ^{er} étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, wc, Libre. Classe C. Nég. 9k€ charge vendeur.
5	335//BA/82//	LIMAY	9 RUE GRACCHUS BABEUF	10/01/2025	1990	4 5	504	82 108	282 060	2 612	Dans lotissement Le Quartier de la Gare, maison mitoyenne par le garage comprenant : - Au rdc : séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, w.c., - Au 1 ^{er} étage : palier, deux chambres, salle d'eau avec w.c. Garage. Combles aménagés. Libre. Classe D (classe et surface site Ademe). Nég. 9k€ charge vendeur.
6	335//BA/329//	LIMAY	21 RUE JEAN PAUL MARAT	12/04/2024	1996	3	283	62	192 600	3 106	Dans le lotissement Le Quartier de la Gare, maison mitoyenne de type 3 PNJ "ACACIA" comprenant : - Au rdc : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salles de bains, WC. - A l'étage : combles aménageables. Garage. Libre. Classe D. Nég. 12 6k€ charge vendeur.
7	335//BA/335//	LIMAY	28 RUE JEAN PAUL MARAT	13/02/2024	1995	5	227	79	196 500	2 487	Dans lotissement Les Champarts, maison mitoyenne comprenant : - au rdc : entrée, séjour, cuisine aménagée semi équipée, chambre avec salle d'eau et WC; - au 1 ^{er} étage : palier, trois chambres, salle de bains à aménager, WC Grenier au dessus, Garage. Libre. Classe D. (Nég. 10k€ charge acquéreur.)
moyenne										2 638	
médiane										2 612	

L'étude de marché révèle 7 mutations de maisons.

Les prix unitaires varient de 2 245 €/m² à environ 3 110 €/m². La moyenne des prix unitaires s'établit à environ 2 640 €/m² et la médiane à environ 2 610 €/m² pour des maisons d'une surface moyenne d'environ 87 m² et médiane d'environ 89 m².

Les prix de vente s'échelonnent d'environ 186 000 € à environ 282 000 €.

Tous mes termes de comparaison sont des maisons construites dans les années 90 dans des lotissements à proximité de la gare.

L'environnement résidentiel est donc bien plus favorable que celui de notre bien.

L'étude de marché n'a malheureusement pas permis de révéler des mutations de maisons dans le même environnement que celui de notre bien.

Les termes de comparaison sont tous de classes énergétiques plus favorables que le bien évalué. Ils sont en bon état extérieur et leur composition est cohérente avec leur surface habitable. Ils sont composés au minimum de 3 chambres et certains disposent de deux salles d'eau.

Ils ont tous un garage intégré à la maison, en rdc.

Contrairement à notre bien, quasiment tous les TC sont mitoyens sur un côté. Par ailleurs ils ne disposent pas de sous-sol et leurs terrains sont bien plus petits.

L'absence de sous-sol dans les termes de notre étude nous conduit à considérer la surface en rez-de-jardin, certes non habitable, mais existante, de notre bien, comme un élément de plus-value.

Surface pondérée

Nous pondérerons donc la surface du rez-de-jardin pour l'intégrer à la surface à retenir dans le cadre de la valorisation du bien.

Les termes de comparaison ne disposant pas de sous-sol, leur surface habitable reste pondérée à 1.

Le rez-de-jardin de notre bien est de petite hauteur sous plafond, peu aménagé, dispose d'une pièce avec chaudière (dont le sol est amianté) et un garage dont nous tâcherons de neutraliser la surface estimée à 14 m² (puisque'il s'agit d'une surface non retenue dans la surface habitable des termes de comparaison). Nous retiendrons une pondération de 0,4 pour cette surface partielle en rez-de-jardin et considérons que la surface du rez-de-jardin est la même que celle du rdc.

La surface du rez-de-jardin à pondérer sera donc de $(58,51 - 14) \text{ m}^2 \times 0,4 = 17,80 \text{ m}^2$

S'agissant de la dépendance à usage de garage/atelier dans le jardin, nous retiendrons une pondération de 0,2, soit une surface de $57,6 \text{ m}^2 \times 0,2 = 11,52$ arrondie à 11,50 m²

La surface ainsi retenue pour l'évaluation du bien est donc de $58,51 \text{ m}^2 + 17,80 + 11,50 = 87,81 \text{ m}^2$ arrondie à **87,80 m²**.

Cette surface est tout à fait comparable avec celle des termes de comparaison.

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

Critères de recherche et ressources documentaires :

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications « estimer un bien » et « BNDP ».

Sont recherchées des mutations de novembre à novembre 2025 de terrains situés dans le même zonage que notre bien dans un rayon de 500 m autour du bien évalué.

Faute de termes de comparaison, la recherche a été étendue aux mutations plus anciennes (depuis 2019).

Deux mutations ont été relevées dans le secteur :



N	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	zonage	observations
1	335//BI/94//	LIMAY	97 BD PASTEUR	18/11/2020	788	20 000	25,38	1AUEe ex A	Vente particuliers à une société d'une parcelle configurée en latte de plancher.
2	335//BI/95//	LIMAY	99 BD PASTEUR	03/08/2021	1 357	20 355	15	1AUEe	Vente association à une société d'une parcelle configurée en latte de plancher

Le deuxième terme situé dans le même zonage est de taille tout à fait comparable avec notre terrain, il s'agit donc d'une référence à privilégier.

S'agissant toutefois d'une mutation un peu ancienne et ce TC étant un peu moins bien configuré, nous retiendrons une valeur unitaire de **25 €/m²**.

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

Méthode 1 :

Considérant que la présence d'un grand terrain compense un environnement très défavorable, il nous reste à évaluer une maison nécessitant des travaux importants dus au mauvais état du bien, à sa mauvaise isolation et à sa composition et distribution défavorables (grandes chambres mais absence de véritable salle d'eau).

Nous déduisons un forfait travaux de 900 €/m² correspondant à une rénovation complète (source Architecteo) de la valeur médiane arrondie de notre étude de marché de 2 610 €/m².

Calcul de la valeur vénale du bien :

$VV = (2\,610 - 900) \text{ €/m}^2 \times 87,80 \text{ m}^2 = 150\,138 \text{ €}$ arrondie à **150 000 €**.

Méthode 2 :

Nous valorisons une maison implantée sur un terrain d'environ 980 m² sur laquelle un droit de passage permettrait d'accéder à un terrain en fond de parcelle d'une superficie d'environ 1 400 m².

Compte tenu de son environnement défavorable et des nuisances engendrées, on peut retenir la valeur basse de notre étude de marché de 2 445 €/m² de laquelle est déduite un forfait travaux de 900 €/m² comme fixé précédemment, ce qui porte la valeur unitaire à 1 545 €/m².

Une valeur unitaire de 25 €/m² a été arbitrée pour la valorisation du fond de parcelle d'une superficie de 1 400 m².

Calcul de la valeur vénale du bien :

$VV = (2\,445 - 900) \text{ €/m}^2 \times 87,80 \text{ m}^2 + 25 \text{ €/m}^2 \times 1\,400 \text{ m}^2 = 170\,651 \text{ €}$ arrondie à **170 000 €**.

Compte tenu de l'absence de mutations de maisons avec grands terrains, l'évaluation faite selon la première méthode paraît plus approximative. Nous privilégierons donc la valeur vénale de 170 000 € obtenue par la deuxième méthode.

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 **170 000 €**.

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 187 000 €.

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.

Un différé de jouissance d'un an, à compter de la date de l'acte de vente, peut être accordé sans conséquence financière compte tenu de l'intérêt réciproque des parties.

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.

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.

Pour rappel, ce bien a fait l'objet d'une tentative de préemption par l'EPFIF, suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), moyennant un prix notifié de 230 000 €. Un avis (2025-78335-81996) a été rendu par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), en date du 02 décembre 2025, estimant le bien d'une valeur de 170 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Suite à la proposition de l'EPFIF, les propriétaires ont retiré leur bien de la vente. La commune a démarré des négociations pour acquérir ce bien. Un accord a été trouvé pour un montant de 187 000 € conformément à l'avis rendu par la DNID. Par conséquent, au vu de la validité de l'avis et en l'absence d'éléments nouveaux, il a été confirmé la valeur de l'avis 2025-78335-81996 du 02 décembre 2025 d'un montant de 170 000 €.

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,



Boris LARZILLIERE
Inspecteur 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.