



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Nouveau
numéro Cerfa
spécifique à l'avis-rapport
ainsi que pour avis « enrichi » (7302 bis)**



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le JJ/MM/AAAA

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale de

Adresse
CP Ville

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

Courriel : balf du service

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Prénom Nom

Courriel :

Téléphone :

Réf DS:

Réf OSE :

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Adresse du bien :

Valeur :

XXX XXX €, assortie d'une marge d'appréciation de Y %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

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

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<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 ou négocié par le consultant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

4.3. Références cadastrales

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

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
TOTAL				

4.4. Descriptif

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

6.2. Date de référence et règles applicables

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	11/10/2011			15 000	10 000	UP	99 999 999	10 000	
2									
3									
4									
5									
6									

moyenne		
dominante		

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	11/10/2011			15 000	10 000	UP	99 999 999	10 000	
2									
3									
4									
5									
6									
							moyenne		
							dominante		

Valeur locative							
N	commune adresse	cadastre	actif	SU	loyer global €	loyer/m ²	Observations
1	Saint-Ouen carrefour Pleyel	AC39	Pleyad 4	4415	99 999 999	999 999	immeuble neuf divisible par plateaux de 1 400 m ² , avec 80 pks en ssol ; livrable 1T21, à louer ou à vendre, R+6, dans la ZAC des Docks
2							
3							
4							
5							
6							
					moyenne		
					dominante		

Valeur vénale et locative – Taux de capitalisation										
N	adresse	cad	Date	Prix €	SU	Loyer €	VV/M ²	VL/M ²	TK	Observations
1	Saint-Ouen carrefour Pleyel	AC39	15/04/21	1 280 352	100000	1 280 352	2 990	2 990	15 %	VEFA SCI OGIC Clichy Seine et Clichy Seine Ouest Propco 2 ; Immeuble Swell R+7 sur 2 ssol de 81 pks ; VEFA en blanc, location proposée à un facial de 370 €/m ²
2										
3										
4										
5										
6										

moyenne				
dominante				

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

9 - COMPTE A REBOURS

9.1. Recettes du CAR : études de marché

9.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence

<i>Compte à rebours : aménageur / promoteur</i>							
N°	Date mutation	Commune - adresse	parcelle	superficie	urba	Droits à construire / VEFA	Prix/m ²
1							
2							
3							
4							
5							
6							
						moyenne	
						dominante	

9.1.2. Autres sources

9.1.3. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

9.2. Dépenses du CAR

9.2.1. Coûts

9.2.2. Honoraires et autres frais

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	45 913 700		
Tertiaire rénové	10 847 100	3 287	3 300
Tertiaire neuf	18 038 600	3 838	4 700
Hébergement	17 028 000	3 600	4 730
Dépenses	37 512 500	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	1 108 500		
Démolition - Désamiantage	420 000	7 000	60
VRD	688 500	4 590	150
coût de construction (B)	22 380 000		
Tertiaire rénové (SdP)	4 152 000	3 460	1 200
Tertiaire neuf (SdP)	7 878 000	4 040	1 950
Hébergement (SdP)	8 550 000	4 500	1 900
Stationnements en sous-sol (Nombre)	1 800 000	100	18 000
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
Marge et aléas	4 407 715		
Charge foncière admissible	8 147 485	1 164 /m ² terrain	679 /m ² SdP

CAR aménageur	HT en €	SdP	Prix vente au m ² HT
Recettes	45 913 700		
Équipement public à valoriser	10 847 100	3 287	3 300
Tertiaire	18 038 600	3 838	4 700
Hébergement	17 028 000	3 600	4 730
Dépenses	37 512 500	SdP	Coût / m ² SdP ou terrain
coût de préparation du terrain (A)	1 108 500		
Démolition – Désamiantage	420 000	7 000	60
VRD	688 500	4 590	150
Participations (B)	22 380 000		
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
Marge et aléas	4 407 715		
Charge foncière admissible	8 147 485	1 164 /m ² terrain	679 /m ² SdP

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/INDEMNITÉ – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

Cession / acquisition

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 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à € (arrondie).

- maximale d'acquisition sans justification particulière à € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits.

Prise à bail

La valeur locative du bien est arbitrée à €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de %.

Le consultant peut prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de €.

Ainsi, une prise à bail pour un montant compris dans cet intervalle est conforme à la valeur de marché.

Les consultants peuvent bien entendu, toujours louer à un prix plus bas.

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

La valeur locative est exprimée hors taxe, hors charges.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de mois.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix 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 territorial 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.*

Une fois cet accord intervenu, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après la durée de validité, il est donc inutile de demander une prorogation du présent avis.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation 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 sont susceptibles d'avoir un fort impact sur l'évaluation réalisée mais ne peuvent être reprochés au service.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait 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.

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) et sous réserve du respect du secret professionnel.

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

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 du présent avis auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Nom, prénom

Grade