



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts
de Seine

Le 14/03/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : SEKHER Sabrina

Courriel : sabrina.sekher@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 64

Réf DS:11239880

Réf OSE 2023-92009-05885

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts de Seine

à

Monsieur TROUILLET

Chef de Service Affaires Foncières et Patrimoine
Privé pour la Ville de Bois-Colombes

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 :

Maison terrain intégré

Adresse du bien :

116 rue Pierre Joigneaux à Bois-Colombes (92 270)

Valeur :

613 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur TROUILLET

Chef de Service Affaires Foncières et Patrimoine Privé pour la Ville de Bois-Colombes

Courriel : patrimoine@bois-colombes.com

2 - DATES

de consultation :	23 janvier 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16 février 2023
du dossier complet :	16 février 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable

3.2. Nature de la saisine

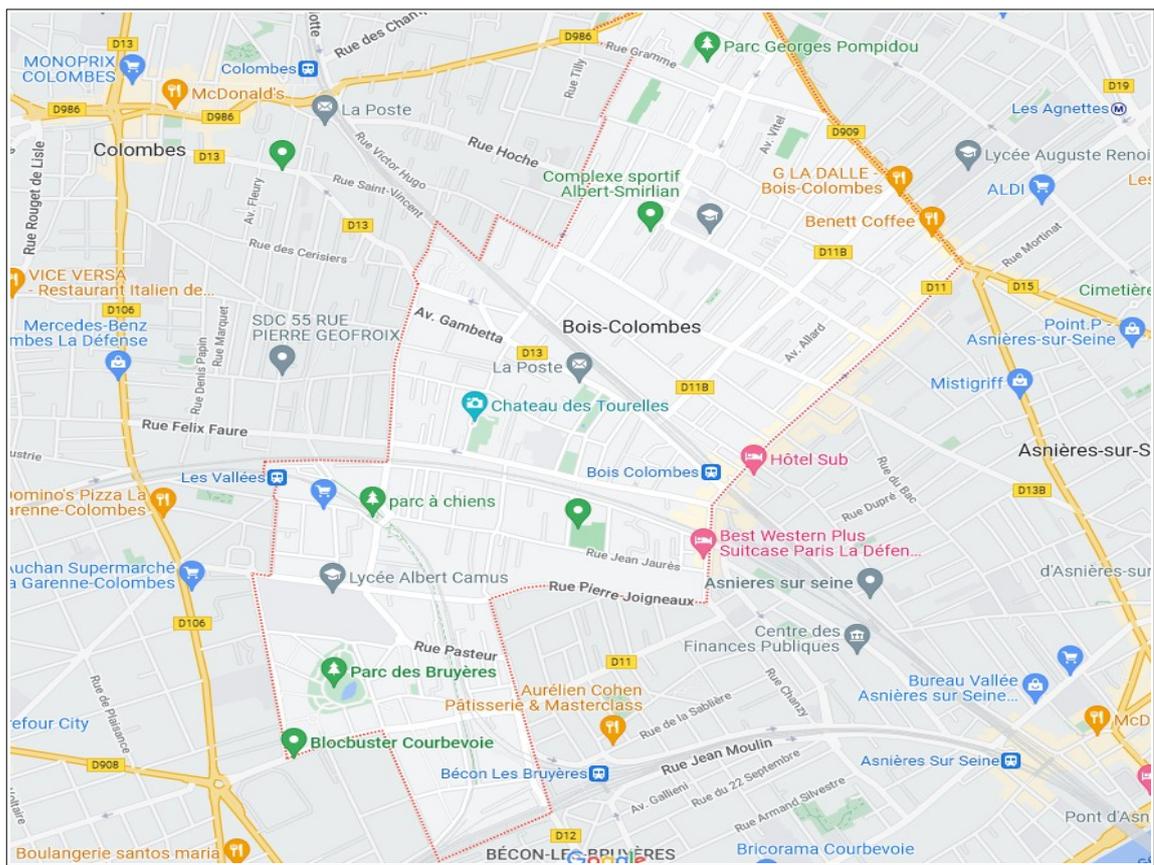
Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation de la valeur vénale d'un pavillon terrain intégré propriété de la Ville de Bois-Colombes .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Bois-Colombes est une ville française située dans le département des Hauts-de-Seine et la région d'Île-de-France. La commune s'étend sur 1,9 km² et compte 28 323 habitants depuis le dernier recensement.

Entourée par les communes de Colombes, Asnières-sur-Seine et Gennevilliers, Bois-Colombes est située à 14 km au nord-ouest de Paris la plus grande ville à proximité.

La Ville bénéficie de nombreux moyens de transports en commun : bus, train permettent de faciliter les déplacements sur le territoire et les communes voisines.

Bois-Colombes profite ainsi de l'existence de trois gares SNCF par lesquelles transite la ligne J du Transilien, en direction de la gare Saint-Lazare dans un sens, et d'Erment/Eaubonne et Pontoise dans l'autre. On retrouve la gare de Bois-Colombes située au niveau de la place Gabriel Péri. A Courbevoie, la gare de Bécon-les-Bruyères, à quelques minutes à pied du quartier des Bruyères, se trouve également à quelques encablures de la Ville, tandis que la gare de la Garenne-Colombes, limitrophe de la ville, est située dans le quartier des Vallées.

A 7 minutes de Paris Gare Saint-Lazare par le train, Bois-Colombes est également desservie par plusieurs lignes de bus (ligne 140 ; 165 ; 167 ; 178 ; 275 ; 278).

Enfin, la gare du Grand Paris Express (ligne 15 Ouest), arrêt Bois-Colombes, sera située entre la place de la Résistance et les deux bâtiments voyageurs de la gare Transilien. Son implantation permettra une correspondance souterraine efficace avec la ligne J du Transilien.

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



Le pavillon est édifié sur la parcelle P n° 3, située dans le quartier des Bruyères et des Vallées de Bois-Colombes. Équipements publics (École primaire Pierre Joigneaux, collège et lycée Albert Camus à moins de 100 m, gymnase Max Boy à 150 m), commerces (Monoprix à 350 m), trains et bus se trouvent à proximité immédiate. Implantée dans un quartier résidentiel à dominante d'habitat individuel, le bien se trouve à 500 m, soit environ 6 minutes de marche, de la gare de la Garenne « Les Vallées » (ligne L du transilien).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bois-Colombes	P 3	116 rue Pierre Joigneaux	195 m ²	Terrain bâti
TOTAL			195 m ²	

4.4. Descriptif

Pavillon en meulière construit **avant 1948** (d'après le DDT), en R+1 comprenant :

- sous-sol sur deux niveaux (premier niveau : buanderie et garage, deuxième niveau : cave)
 - Un rez-de-chaussé divisé en entrée, séjour et salle à manger, cuisine
 - Un 1^{er} étage divisé en 3 chambres, salle d'eau et cabinet de toilette
 - Combles aménageables au-dessus accessibles par une trappe
- Jardinet devant et jardin derrière

Prestations, équipements :

- Production d'eau et d'air chaud par une chaudière individuelle gaz et diffusion par radiateurs avec robinets thermostatiques
- Double vitrage
- Fenêtres en PVC

- Dalle béton
- Persienne à l'italienne en fer ou en PVC
- Revêtements de sol : carrelage, parquet ou moquette selon les pièces
- Revêtements muraux intérieurs : peinture ou papier peint
- Garage
- Combles aménageables

Dossier de diagnostics techniques du 20/01/2023 réalisé par FORIER Steve, diagnostiqueur pour DIAGMANIA :

- *CREP* : Il a été repéré des revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur (unités de diagnostics de classe 1/2 nécessitant un entretien régulier).
- *Amiante* : Absence d'amiante.
- *Termites* : L'examen fait état de l'absence d'indice d'infestation de termite le jour de la visite.
- *Électricité* : Existence d'anomalies.
- *Gaz* : Anomalie de type A2 nécessitant des travaux dans les meilleurs délais

-*DPE* :

Consommations énergétiques : classe G
Émissions de gaz à effet de serre : classe G

Facteurs de moins-value :

- Présence de plomb nécessitant une surveillance régulière
- Travaux de rafraîchissement à envisager (cuisine à refaire intégralement, salle de bain à remettre au goût du jour, extérieurs à améliorer)
- Absence de WC et de salle de bain au RDC
- Isolation thermique à améliorer (isolation par l'extérieur)

Appréciation : Maison en pierre de taille globalement en bon état, même si la présence de plomb nécessite une surveillance particulière. Quelques travaux de rafraîchissement pourraient être envisagés à l'intérieur comme à l'extérieur afin d'améliorer l'esthétique du bien. Il est à noter que la cuisine est à refaire intégralement.

La maison dispose toutefois d'un certain potentiel d'agrandissement grâce à l'existence de combles aménageables, et d'une constructibilité résiduelle du terrain.

Reportage photographique :



4.5. Surfaces du bâti

D'après le dossier de diagnostics techniques mentionné supra la surface habitable du bien ressort à **84 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le pavillon appartient à la Ville de Bois-Colombes.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation ou location.

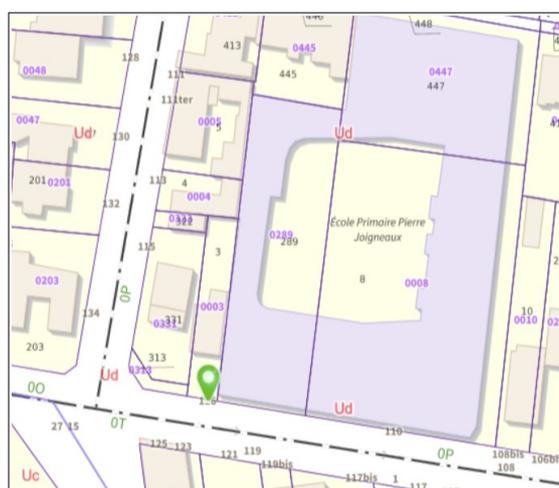
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLU de Bois-Colombes approuvé par délibération du Conseil municipal du 5 juin 2007.

Dernière procédure (modification n°5) approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT Boucle Nord de Seine (BNS) du 5 février 2020.

Le bien se situe en zone UD, « Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel moyennement dense où les constructions sont réalisées en ordre continu ou non et dans laquelle l'activité peut être préservée sous condition d'intégration et d'absence de nuisances. Il s'agit de la zone la plus vaste de Bois-Colombes dont, à la fois, la préservation, la mise en valeur et la modernisation sont recherchées ».



6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel **la méthode par comparaison est retenue à titre principal.**

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

– Périmètre de l'étude :

Il est recherché des mutations à titre onéreux, à partir de 2020, de pavillons construits entre 1880 et 1932 sur la commune de Bois-Colombes dans un périmètre géographique proche du bien à évaluer (moins de 400 mètres). Il ressort de cette étude une sélection de 6 termes de comparaison.

Idéalement, il aurait été plus judicieux de rechercher des transactions de pavillons de petites surfaces (autour de 80 m²) à l'instar du bien évalué, toutefois ce choix aurait conduit à se priver des ventes intervenues récemment rue Pierre Joigneaux. L'évaluateur a donc décidé d'inclure les mutations de pavillons de plus grandes superficies (jusqu'à 180 m²) à l'étude de marché.

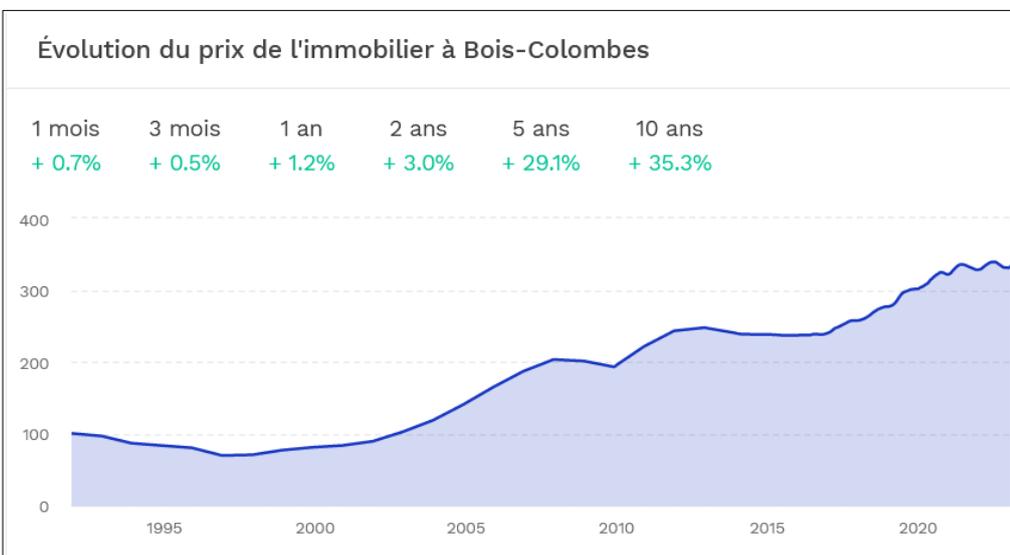
– Étude sur les cessions de pavillons :

N° termes	Secteur	Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Superficie du terrain (en m²)	Surface habitable (en m²)	Prix HT	Ratio HT (€/ m² SH)	Observations	Construction
1	Quartier des Bruyères et des Vallées	20/01/2020 2020P00854	Avenue des Peupliers 3	O 68	387,00	180,00	1 383 000 €	7 683 €	Maison composé d'un rez-de-chaussée divisé en : vestibule, salon, salle à manger, cuisine, waterclosets; - d'un premier étage comprenant : deux chambres, salle de bains, water-closet; - d'un second étage comprenant : trois chambres, salle de bains avec water-closets. Grenier au-dessus couvert en ardoise. Piscine.	1900
2	Quartier des Bruyères et des Vallées	30/04/2021 2021P0861	Rue Henri Litoff 101	P 42	105,00	65,00	643 100 €	9 894 €	Une maison d'habitation élevée : - Sur sous-sol comprenant : salle d'eau avec WC, chambre, - D'un rez-de-chaussée comprenant : cuisine ouverte et séjour, - D'un premier étage comprenant : une chambre ouvrant sur terrasse, WC, salle de douche, dressing, - Grenier perdu sous les combles. - Jardinnet devant. +un emplacement de parking (lot 830) Travaux récents réalisés par le vendeur	1932
3	Quartier des Bruyères et des Vallées	06/07/2021 2021P13953	Rue Pierre Joigneaux 107 bis	S 29	300,00	150,00	1 445 340 €	9 636 €	Un pavillon à usage d'habitation au fond du passage, élevé sur sous-sol partiel comprenant: - au rez-de-chaussée surélevé: entrée, cuisine, office, salon, salle à manger, water-closets, - au premier étage: palier, trois chambres, lingerie, salle d'eau, water-closets, - au deuxième étage: palier, chambre lambrissée et grenier. À l'extérieur, contigu à la maison, un appentis. Chauffage central au gaz. Jardin.	1914
4	Quartier des Bruyères et des Vallées	15/07/2021 2021P16720	Avenue Sylvestre 21	P 423	178,00	86,00	630 000 €	7 326 €	Une maison d'habitation comprenant: - Au sous sol: caves, - Au rez-de-chaussée: un palier, un séjour, deux chambres, une cuisine, un WC, une salle d'eau, une buanderie. - Au premier étage: un palier, séjour, cuisine, deux chambres, un WC, - Au deuxième étage: un grenier Jardin.	1930
5	Quartier des Bruyères et des Vallées	01/09/2021 2021P18811	Rue Pierre Joigneaux 150	O 3	473,00	180,00	1 601 500 €	8 897 €	Une maison élevée sur sous-sol total comprenant : Au sous-sol : caves, cave à vin et local chaufferie, Au rez-de-chaussée : entrée, salle à manger, séjour, cuisine, water-closets, lavemains, Au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains, water-closets, Au deuxième étage : trois chambres, salle d'eau, water-closets, Garage. Terrasse. Jardin sur l'arrière.	1880
6	Quartier des Bruyères et des Vallées	21/12/2022 2022P26096	Avenue Barthélémy et Bauer 9	P 46	197,00	75,00	650 000 €	8 667 €	Un pavillon à usage d'habitation, élevé sur une cave d'un rez de chaussée comprenant : entrée, séjour, cuisine, W.C., salle de bains. Et d'un premier étage, comprenant : terrasse, deux chambres et W.C. de type sani-broyeur. Grenier au dessus. Terrain attenant.	1910

MOYENNE	8 684 €
MEDIANE	8 782 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFI

- « Meilleurs agents.com » – consultation mars 2023



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

L'étude de marché sur les cessions de pavillons révèle 6 mutations, ayant eu lieu entre janvier 2020 et décembre 2022 dans un périmètre géographique de 300 mètres autour du bien objet des présentes. Il ressort de cette étude les éléments chiffrés suivants :

– Prix au m² shab : de 7 326 €/m² à 9 894 €/m²; moyenne : 8 684 €/m² ; médiane : 8 782 €/m²

Au cas d'espèce, il convient de se positionner sur les termes n°1, 4 et 5 portant sur des pavillons de caractère, type meulière ou équivalent, afin de tenir compte au mieux des caractéristiques du bien. Compte tenu des éléments de plus-value du bien évalué évoqués dans le §4.4 (bonne localisation géographique du bien, maison présentant globalement un état général satisfaisant, potentiel d'agrandissement) mais également de moins-value (bien nécessitant quelques travaux de rafraîchissement, cuisine à refaire intégralement, absence de WC et de salle de bain au RDC, présence de plomb à surveiller, travaux d'isolation à prévoir, existence d'anomalies pour le gaz et l'électricité, extérieur à améliorer), l'évaluateur fait le choix de retenir la fourchette la plus basse des trois termes de comparaison évoqué ci-dessus (à savoir 7 300 €/m² shab). Ce ratio correspondant d'ailleurs à la vente d'un bien relativement similaire (bien qu'en brique et non en meulière) de superficie comparable réalisée en 2021 à 190 mètres du bien évalué (terme n°4).

Dès lors, la valeur vénale du bien objet des présentes ressort à :

7 300 €/m² SHAB * 84 m² SHAB = 613 200 arrondis à 613 000 €.

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 **613 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 552 000 €.

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.

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.

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 la Directrice Départementale des Finances
Publiques et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques – Évaluatrice
du Pôle Domaniale

