

DÉCISION MUNICIPALE N°2026_140

OBJET : SERVICE URBANISME – PREEMPTION DU BIEN SIS 9 RUE GEORGES BOUCHER, CADASTRE SECTION AD NUMERO 202 POUR UNE CONTENANCE 185 METRES CARRES ET APPARTENANT AUX CONSORTS BARDIAU

Le Maire de la Commune de Pierrelaye,

AGISSANT en vertu de la délibération n°D2026_14 du Conseil Municipal en date du 20 mars 2026 relative aux délégations de pouvoirs données au Maire par le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1 à L.213-2, R.213-4 à R.213-13, D.213-13-1 à D.213-12-4,

VU la délibération n°D2025/94 du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2025 relative à l'actualisation des périmètres de convention du Projet Urbain Partenarial (P.U.P) sur le territoire communal,

VU la délibération n°D2025/69 du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2025, portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U),

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021, 21 février 2024, modifié le 21 mai 2025, et révisé le 8 octobre 2025,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner réceptionnée le 1er avril 2026, enregistrée sous les références DIA 095 488 26 00027, relative à la vente d'un bien cadastré section AD numéro 202 pour une superficie de 185m², sis 9 rue Georges Boucher à Pierrelaye supportant une construction à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée comprenant un étage et une dépendance,

VU la demande de visite du bien émise par la Commune en date du 13 avril 2026, réceptionnée le 17 avril 2026 par les Consorts Bardiau,

VU la réponse positive des Consorts Bardiau quant à la demande de visite du bien prévue le 30 avril 2026,

VU la visite intervenue le 30 avril 2026 en vertu des dispositions de l'article D.213-12-2 du Code de l'Urbanisme,

VU l'avis du Service du Domaine n°2026-95488-22872 en date du 5 mai 2026, arbitrant une valeur vénale pour un montant de deux cent cinquante-cinq mille euros HT ci-annexé,

CONSIDERANT que la fin du délai d'instruction était à l'origine le 1er juin 2026,

CONSIDERANT qu'une demande de visite a été demandée le 13 avril 2026, reçue par les propriétaires le 17 avril 2026,

CONSIDERANT que le délai d'instruction suspendu à partir de la réception le 17 avril 2026 de la demande de visite qui a eu lieu le 30 avril 2026, a repris à compter de la visite du bien et court ainsi jusqu'au 16 juin 2026,

CONSIDERANT que le bien est situé en zone « UAa » (zone dédiée au centre-ville et affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui présente une densité importante.) et dans l'ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT le manque certain du nombre de stationnement sur le territoire et de ce fait la nécessité pour la collectivité d'agrandir le parc de stationnement afin notamment de garantir aux usagers un stationnement à proximité des commerces, des services et activités qui composent cette zone,

CONSIDERANT que le bien sis 9 rue Georges Boucher et cadastré section AD numéro 202 et appartenant aux Consorts Bardiau, jouxte un parc de stationnement existant situé en centre-ville, mais sous dimensionné à l'échelle de la commune,

CONSIDERANT que face à cette propriété se situe un commerce (bar et tabac), que les usagers dudit commerce s'installent à l'extérieur pour leur consommation de boisson et tabac,

CONSIDERANT que cette situation peut s'avérer dangereuse car les piétons, par manque de place sur le trottoir, se déplacent en partie sur la voie ce qui rend la zone accidentogène et dangereuse, notamment pour les collégiens qui, pour un grand nombre, empruntent ce trajet,

CONSIDERANT que l'achat de cette propriété permettrait à la Commune, d'une part d'agrandir son offre de stationnement en centre-ville, et d'autre part lui permettrait de réaliser une zone offrant ainsi aux piétons mais aussi aux usagers des commerces de proximité de partager cet espace sans danger,

CONSIDERANT que ce bien ne présente pas une identité architecturale particulière du centre-bourg de la Commune au regard de sa façade en enduit simple, les volets roulants blancs à la place de volets battants, et qu'en conséquence ne s'harmonise pas avec les bâtisses environnantes,

CONSIDERANT que la Commune, avec l'agrandissement du parking du marché et l'aménagement d'un espace public sécurisé pour les commerces d'en-face, répondrait aux orientations suivantes du projet d'aménagement et de développement durables du PLU :

- Prévoir un développement urbain maîtrisé et durable en rationalisant les ressources, et en contenant l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols : en effet, le secteur est déjà artificialisé, cela permet à la Commune d'éviter d'artificialiser ailleurs des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour un tel projet
- Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal : en effet, cela permettrait à la Commune d'élargir le maillage de places de stationnement et d'espaces piétonniers en accord avec la densification de la Commune et les besoins grandissants en stationnement et espaces sécurisés pour les piétons
- Favoriser le maintien et la diversification des commerces notamment en cœur de ville et l'attractivité des commerces de centre-ville par un traitement de l'espace public de qualité : en effet, aménager davantage de places de stationnement permettrait pour les pierrelaysiens de stationner plus facilement pour se rendre dans les commerces de proximité (restaurants, brasserie, boucherie, boulangerie) et dynamiserait donc le centre-ville en le rendant plus sécurisé pour les piétons,

CONSIDERANT que la Commune a instauré un linéaire actif à protéger et/ou à développer où est située ladite parcelle cadastrée section AD numéro 202. Cet outil permet en effet à la Commune de maintenir les commerces existants et ainsi offrir aux nouvelles enseignes une offre de stationnement supplémentaire et des espaces publics de rencontre sécurisés,

CONSIDERANT que l'estimation réalisée par l'administration des domaines évalue la juste valeur du bien à 255 000 euros eu égard de son état et de la conjoncture immobilière locale ;

DECIDE

Article 1^{er} :

Exercer au nom de la Commune de Pierrelaye son Droit de Prémption Urbain sur l'immeuble cadastré section AD numéro 202 sis 9 rue Georges Boucher à Pierrelaye, d'une contenance de 185m², supportant une construction à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée comprenant un étage et une dépendance, tel que décrits dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner réceptionnée le 1er avril 2026.

Article 2 :

Préciser que les crédits nécessaires seront prélevés sur la section d'investissement du budget communal.

Article 3 :

D'informer les vendeurs qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à la Commune de Pierrelaye soit :

- Son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L.213-14 et R.213-12 du Code de l'Urbanisme
- Son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente nécessitera le dépôt d'une nouvelle Déclaration d'Intention d'Aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur bien.

Article 4 :

Adresser la présente décision à Monsieur le Préfet du Val d'Oise pour accomplissement du contrôle de la légalité et **l'inscrire** au Registre des décisions.

Article 5 :

Notifier la présente décision à :

- Messieurs Hervé et Denis BARDIAU ainsi que Madame Dominique PERAL (née BARDIAU), en tant que vendeurs
- Madame Laurence BRESSET en tant qu'acquéreur évincé
- Maître Anne-Sophie CHAUNU, notaire à Franconville-La-Garenne.

Transmis en Préfecture le : 01/06/2026

Publié(e) le : 01/06/2026

Exécutoire le : 01/06/2026

Fait à PIERRELAYE, le 28/05/2026

Le Maire,

M. Éric BOSC



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication électronique conformément aux articles L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et R421-1 du Code de Justice Administrative.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
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 05/05/2026

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de Pierrelaye
Hôtel de Ville
42, bis rue Victor Hugo
95480 PIERRELAYE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 30496990
Réf OSE : 2026-95488-22872
Vos Références : DIA parcelle bâtie AD 202 rue G BOUCHER
Affaire suivie par : Eric BOSCH / Aurore PENNEHOAT

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : DIA portant sur la parcelle bâtie cadastrée AD 202 (Maison de Ville)

Adresse du bien : 9, Rue Georges Boucher à PIERRELAYE (95480)

Valeur : 255 000 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Eric BOSC (Maire) et Aurore PENNEHOUAT (Service Urbanisme et Foncier)

2 - DATES

de consultation :	07/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/04/2026
du dossier complet :	05/05/2026

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 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

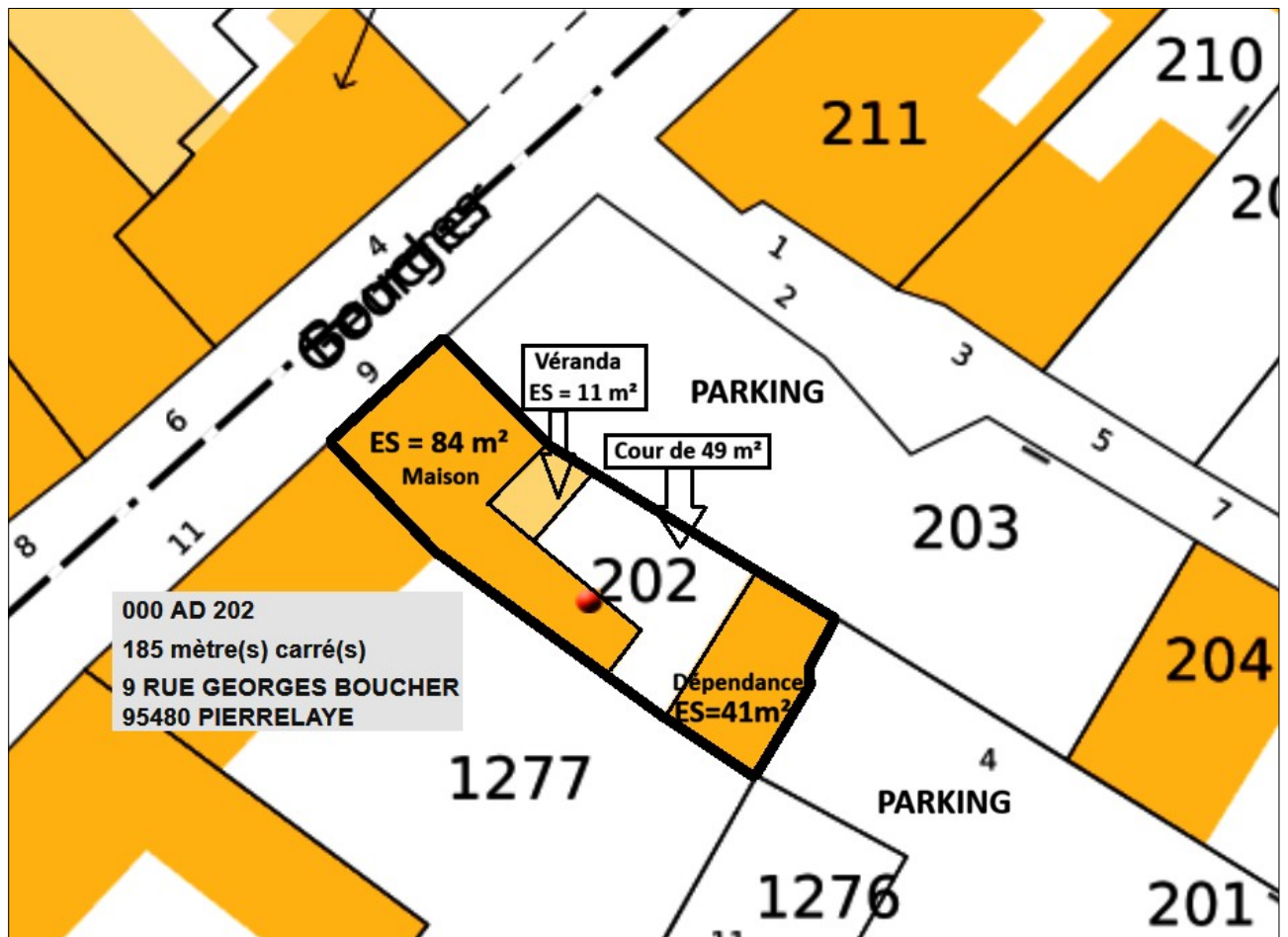
Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) datée du 30/03/2026 et transmise par Maître Anne-Sophie CHAUNU, notaire au 112, Bd Maurice Berteaux à Franconville-la-Garenne (95130), a été réceptionnée par la Mairie de PIERRELAYE le 01/04/2026. Afin d'exercer son droit de préemption urbain, la commune sollicite l'avis du Domaine sur le montant de **255 000 €** figurant sur la DIA pour l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée AD 202, sise 9, Rue Georges Boucher, sur laquelle est édifiée une Maison de ville.

Achat de la propriété en vue de la démolition du bâti et l'extension du parking attenant

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale + Adresse + Zonage + Propriétaire	<u>Description sommaire</u>
AD 202 de 185 m² + sise 9, rue Georges Boucher à PIERRELAYE + En zone UAa du PLU + Propriété des Consorts BARDIAU	Parcelle clôturée (mur de pierre d'environ 4 m de haut), quasi-rectangulaire, située à l'angle de la rue Georges Boucher (façade rectiligne d'environ 7,20 m) et de la rue des Jardins (façade d'environ 23 m), cette dernière rue desservant un parking public de 28 emplacements extérieurs (dont une place PMR) marqués au sol (situé en zone orange, durée de stationnement limitée à 4 h) jouxtant l'arrière de la propriété. Y est édifiée, en façade de la rue Georges Boucher, une Maison de ville datant de 1800 (d'une emprise au sol d'environ 54 m²), en R+1+Combles aménageables, élevée sur sous-sol, murs majoritairement en pierre de taille et moellons, plancher en dalle béton (non isolée), toiture à deux pans recouverts de tuiles (pan arrière percé d'un vélux), et dont le rez-de-chaussée se prolonge perpendiculairement vers l'arrière, par une extension de plain-pied, plus récente (d'environ 30 m² d'emprise au sol), avec toiture monopente en tuiles (comble perdu, avec faible isolation). <u>Au rez-de-chaussée</u> : entrée avec placard, couloir, séjour carrelé au sol avec cheminée se prolongeant par une véranda (d'environ 11 m²) donnant sur une cour (d'environ 49 m²), ballon d'eau chaude dans réduit sous l'escalier, salle d'eau (cabine de douche et lavabo), cuisine aménagée, chambre carrelée au sol, WC avec lavabo <u>Au 1er étage</u> : cage d'escalier habillée de lambris en bois avec rambarde et marches recouvertes de moquette, palier, trois chambres (dont une aujourd'hui à usage de bureau) <u>Grenier</u> : un escalier en bois permet d'accéder à un grenier aménageable (toiture non isolée), d'environ 42 m² <u>Cave à vin</u> : escalier en pierre, murs en pierre, sol cimenté, éclairage, hauteur > 1,80 m. <u>Revêtements majoritaires</u> : sols en béton et carrelage / murs en plâtre et tapisserie (ou plâtre et carrelage pour WC et SDB) / plafonds en plâtre et peinture (ou toile de verre peinte) <u>Eléments de confort</u> : fenêtres et portes-fenêtres en PVC double-vitrage, eau, électricité, chauffage électrique, tout-à-l'égout. <u>Dépendance</u> : adossée au fond de la parcelle, une dépendance d'environ 41 m² d'emprise au sol, dotée de deux portes et de trois fenêtres, toiture monopente en fibrociment ondulé, murs en pierres, sol béton, abritant deux locaux séparés : un premier local à usage de Stockage/Buanderie, présentant un grenier accessible par un escalier en bois très pentu (sans rambarde), l'autre, à usage d'Atelier. <u>Conclusions de l'Audit Technique et Energétique</u> <i>Présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur / matériaux et produits contenant de l'amiante (plaques et conduits en fibres-ciment) / L'installation électrique comporte plusieurs anomalies (aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 mA, installation de mise à la terre, risques de contact direct avec matériels électriques dont certains sont vétustes, protection contre les surintensités (disjoncteurs) à adapter à la section des conducteurs sur chaque circuit, appliquer les règles de protection pour les locaux contenant une baignoire ou une douche) / DPE : catégorie F (engendre des coûts annuels situés entre 3 330 € et 4 530 €) / Grande déperdition thermique au niveau de la toiture / La porte d'entrée présente des défauts d'étanchéité thermique / L'ensemble des murs est constitué de maçonneries anciennes en pierres et moellons, présentant une forte inertie thermique mais une absence quasi totale d'isolation / Absence de système de ventilation mécanique (VMC) / Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques de technologies variées, particulièrement énergivores / La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon électrique à accumulation de catégorie B (100 L) présentant une consommation électrique importante et des pertes thermiques permanentes.</i> <u>Etat global d'entretien : correct</u> <u>Superficie Habitable Communiquée : 95 m² SHAB</u>





5 - URBANISME

Situé en secteur UAa du PLU : La zone UA délimite le centre-ville (UAa), le secteur gare (UAg ; UAg*) et les sites particuliers des abords de la RD14 (UAb ; UAc) : tissu ancien, mixité fonctionnelle.... Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités. Elle présente une densité assez importante. Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. En zone UA (hors sous-secteur UAb), les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements. Le sous-secteur UAb, constitué essentiellement de tissu ancien, est exclusivement résidentiel.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Étude de marché

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 9 Rue Georges Boucher, 95480 Pierrelaye

Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 03/2023 à 03/2026

Caractéristiques du bien

Maison de 90 à 100 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Matériaux murs	Matériaux toiture	Nb niveaux	Nb salles à manger	Nb chambres	Nb cuisines	Nb salles d'eau	Nb pièces annexes	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers
9504P02 2025P19983	488//AB/579//	PIERRELAYE	2 PL DES AUBEPINES	08/09/2025	30/09/2025	1982	5	367	92	363 000	3945,65	Aggloméré	Tuile / Béton	2	1	4	1	1	2	19	69
9504P02 2025P17407	488//AB/529//	PIERRELAYE	14 RUE DES DEUX ORMES	29/07/2025	22/08/2025	1983	5	405	92	380 000	4130,43	Aggloméré	Tuile / Béton	2	1	4	1	1	2	19	69
9504P02 2025P27282	488//AB/732//	PIERRELAYE	18 RUE D EPLUCHES	26/12/2025	29/12/2025	1964	5	552	97	423 400	4364,95	Pierre / Béton	Tuile	2	2	3	1	2	1	25	56
9504P02 2026P05423	488//AD/1078//	PIERRELAYE	2 IMP DE MALASSIS	27/02/2026	17/03/2026	1968	5	519	99	330 000	3333,33	Béton / Brique	Tuile	2	1	4	1	3	1	22	22
9504P02 2024P17632	488//AD/918//	PIERRELAYE	2 B RUE DES OSIERS	28/08/2024	16/09/2024	1988	4	406	97	345 050	3557,22	Autre matériau	Tuile	2	1	3	1	1	2	23	0
9504P02 2024P00890	488//AD/236// 488//AD/235//	PIERRELAYE	33 T RUE VICTOR HUGO	05/01/2024	15/01/2024	1850	4	440	90	285 000	3166,67	Pierre	Tuile	2	1	3	1	1	1	0	122

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	3 361,95	3 361,95	3 166,67	3 557,22
2025	janvier-décembre	4 147,01	4 130,43	3 945,65	4 364,95
2026	janvier-mars	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33
Synthèse		3 749,71	3 751,44	3 166,67	4 364,95

6.2.Scénarios de travaux à effectuer proposés dans l'Audit :

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement (conso. en kWhEP/m ² /an et émissions en kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial (énergie primaire)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
Avant travaux					
	384 15 F		☹ Insuffisant	De 3 330 € à 4 530 €	
Scénario 1 « rénovation en une fois » (détails p.12)					
• Isolation des murs • Isolation de la toiture • Remplacement des menuiseries extérieures • Installation d'une pompe à chaleur • Modification du système d'ECS • Modification du système de refroidissement • Changement du système de ventilation	71 2 B	- 81 % (-313 kWhEP/m ² /an)	☹ Insuffisant	de 680 € à 1 000 €	≈ 47 400 €
Scénario 2 « rénovation par étapes » (détails p.19)					
Première étape : • Isolation des murs • Isolation de la toiture • Remplacement des menuiseries extérieures • Modification du système de chauffage • Changement du système de ventilation	197 7 D	- 49 % (-187 kWhEP/m ² /an)	☹ Insuffisant	de 1 740 € à 2 400 €	≈ 32 800 €
Deuxième étape : • Installation d'une pompe à chaleur • Modification du système d'ECS • Modification du système de refroidissement	71 2 B	- 81 % (-313 kWhEP/m ² /an)	☹ Insuffisant	de 680 € à 1 000 €	≈ 14 600 €

 Détail des travaux énergétiques	 Coût estimé (*TTC)
 Mur Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ($R > 4,5 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. ($R > 4,5 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$) Fournitures pour isolants (baguettes angles, toile armature, baguettes d'angles, profilé de départ) Appui de fenêtre ALU 470 MM ITE	20 800 €
 Plafond Isolation des plafonds par l'extérieur. ($R > 7,5 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$) Résistance thermique de l'isolant : $7,5 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$.	5 800 €
 Porte Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ($U_d = 1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	2 520 €
 Chauffage Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). (SCOP = 4) SCOP : 4.	10 600 €
 ECSanitaires Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. (COP = 3) COP : 3	3 500 €
La Maison du Diag Tél : 0184800406/0695847341 Dossier : 26BARDIAU954801255	

Page 12/41

 Ventilation Installer une VMC hygroréglable type A et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	1 600 €
 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Nettoyage du chantier et traitement déchet ancienne isolation Reprise sur ouvrage Reprise réseaux Création conduit VMC Mise en place d'un échafaudage	2 550 €

Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
71 2 B  Logement correctement ventilé	- 81 % (-313 kWhEP/m ² /an) - 81 % (-165 kWhEF/m ² /an)	- 82 % (-13 kgCO ₂ /m ² /an)	 Insuffisant	de 680 € à 1 000 €	≈ 47 400 €

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

D'après le tableau des éléments de comparaison de Maisons de superficie équivalente, situées dans un rayon de 500 m, la valeur vénale peut être estimée :

3 751 € / m² SHAB (Médiane) x 95 m² SHAB = 356 345 €

Néanmoins, le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) impacte aujourd'hui considérablement la valeur d'un bien immobilier : quand il lui accorde une mauvaise note (E, F ou G), une décote allant de 10 % à 30 % est souvent constatée.

Au cas particulier, le bâtiment nécessite des travaux importants, non seulement en raison de son caractère énergivore (catégorie F), mais aussi en raison de certaines anomalies (défauts de l'installation électrique, présence d'amiante, présence de plomb)

Enfin, l'existence d'un parking public à l'arrière de la propriété, peut générer d'éventuelles nuisances sonores.

Le prix de 255 000 € indiqué sur la DIA, représente un abattement de 28 % par rapport au prix Médian issu des éléments de comparaison, tenant ainsi compte de l'ensemble de ces caractéristiques.

CONCLUSION

Le prix de 255 000 € figurant sur la DIA n'excède pas les prix constatés sur le marché

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **255 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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,
l'inspecteur des finances publiques

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Pierre NORMANDIN