RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du calvados

Pôle d'évaluation domaniale de Caen

Adresse 7 boulevard Bertrand
CP Ville 14034

Courriel :ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé ALLAIN
Courriel : herve.allain1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0609288684

Réf DS: 20393240
Réf OSE :2024-50551-73558

Le 23/10/2024

Le directeur départemental des Finances publiques du Calvados

à

Commune de Saint Sauveur le Vicomte

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

Nature du bien :	Maison
Adresse du bien :	Saint Sauveur le Vicomte
Valeur :	180 000 €

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Sauveur le Vicomte
Mme. Mabire

2 - DATES

de consultation :	08/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/10/2024
du dossier complet :	23/10/2024

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

Projet de cession sans prix envisagé

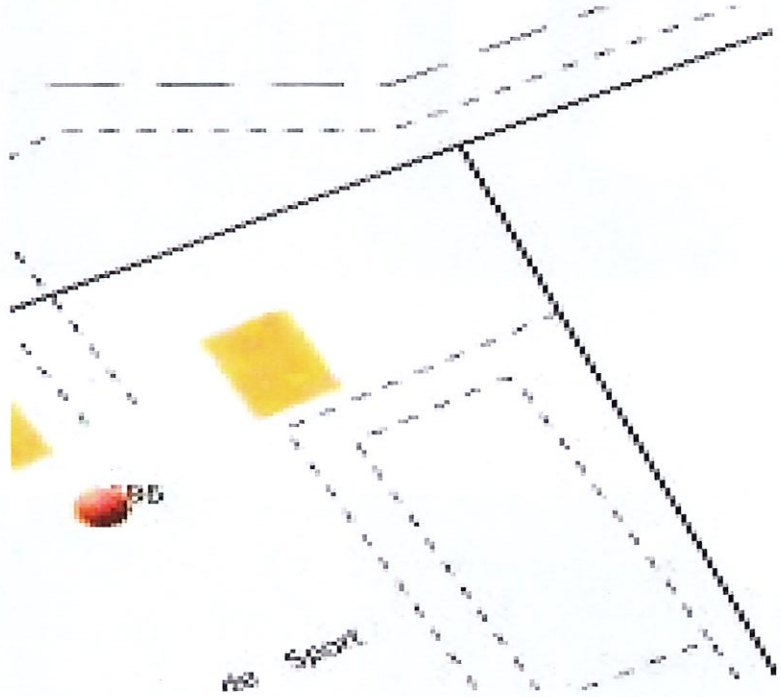
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : 1 rue du complexe sportif à Saint Sauveur le Vicomte.

4.2. Situation particulière : Situation près de bâtiments et d'aménagements sportifs qui ne semble pas générer de nuisances.

4.3. Références cadastrales : A 486p.



4.4. Descriptif : Emprise de surface indéterminée à prendre dans la parcelle référencée ci-dessus comprenant un pavillon édifié en 1990, construit en parpaing et couvert en tuile. Il s'agit d'un logement de catégorie cadastrale 6 (moyenne) comprenant sur deux niveaux 7 pièces principales (cuisine, salle à manger, salon, trois chambres et salle d'eau avec baignoire) ainsi qu'un garage de 20 m². La surface utile cadastrale est de 92 m². Les ouvrants sont en pvc. Les pièces sont chauffées par des convecteurs électriques. La cuisine est aménagée. L'état d'entretien intérieur est correct dans l'ensemble mis à part des salissures dans la salle de bain liées à l'humidité malgré la présence d'une vmc. Cependant d'après le consultant les pièces du haut dont la salle de bain doivent être repeintes avant la cession. La présence d'une cheminée sur le toit permet d'envisager l'installation d'un système de chauffage au bois. Le consultant n'a pas fourni de diagnostics notamment énergétique.

Façade avant :

Façade arrière :

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Saint Sauveur le Vicomte

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Situation en zone Uc au PLU.

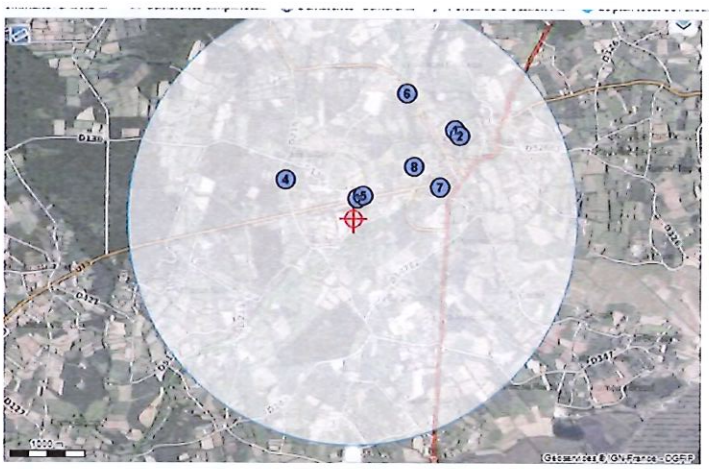
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison au m² de surface utile terrain d'assiette et annexe intégré.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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



Caractéristiques du bien : Maison
Surface : De 90 à 100 m²

9 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	avril-décembre	1748,22	1841,33	1237,11	2473,12
2023	janvier-décembre	2153,31	2134,41	1688,17	2637,36
2024	janvier-septembre	2164,95	2164,95	2164,95	2164,95
	Synthèse	1952,22	1926,31	1237,11	2637,36

Modifier critères | Nouv

Liste des ventes Type de vente ◉ Ventes simples ○ Ventes complexes ○ Toutes les ventes

Prem Prec Suiv Der

9 résultat(s) trouvé(s), affichage de 1 à 9

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface utile	D
1	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	14 RUE DU BOIS DE L'ENFER	15/03/2024	2014	6	925	97	210 000	2 164,95	
2	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	35 RUE DU BOIS DE L'ENFER	19/08/2022	2015	5	993	93	230 000	2 473,12	
3	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	30 RTE DE FORTBAIL	21/09/2022	1971	5	1 209	95	163 230	1 718,21	
4	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	18 RTE DE LA BLAUDERIE	19/08/2022	1800	4	700	90	140 800	1 564,44	
5	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	1 RTE DE LA FORET	11/07/2023	1984	4	716	91	240 000	2 637,36	
6	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	2 RTE DES LANDELLES	17/06/2022	1966	5	1 505	97	120 000	1 237,11	
7	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	1 RUE MAROTEL	23/10/2023	1954	4	1 055	93	198 500	2 134,41	
8	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	5 CHEMIN DES CLOSERONS	19/05/2023	1967	5	1 423	93	157 000	1 688,17	

Pour des maisons de surface voisine valeur moyenne de 1952 € le m², médiane de 1920 € le m² et de 182 000 € par maison.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

Éléments positifs :

-Maison bien située

-Bonne distribution des pièces

Éléments négatifs :

-Chauffage électrique

-État médiocre de la salle de bain

-incertitude sur l'isolation du logement

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/MARGE D'APPRÉCIATION

Pour une maison que l'on considère cédée avec un terrain annexe de surface suffisante valeur fixée entre 1900 € et 2000 € le m² utile soit pour 92 m² : 174 800 € à 184 000 €

Valeur retenue de 180 000 €. Cette valeur avoisine la valeur moyenne sur le secteur.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de moins 15 %.

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 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 24 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 le Directeur et par délégation,

Vu pour être annexé
à la délibération n° 2024-100
du 05/12/2024

Le Maire,

MAIRIE de St-SAUVEUR-le-VICOMTE
50390 MANCHE

Eric BEIERS

ALLAIN Hervé
Inspecteur des finances publiques