



Versailles, le 23 janvier 2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES YVELINES

POLE EVALUATION DOMANIALE

16, AVENUE DE SAINT-CLOUD

78018 VERSAILLES CEDEX

Courriel : ddfp78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Annexe au dossier n°2019-383V1366

Affaire suivie par : Sophie DECOUDU

Téléphone : 01.30.84.57.41

Mme Chloé DELAMARE

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

1 rue Eugène Hénaff

78192 TRAPPES CEDEX

OBJET : évaluation des frais de démolition

Références : Votre courriel en date du 21 janvier 2020
Affaire suivie par Mme Chloé DELAMARE

Vous avez saisi le Pôle Evaluation Domaniale le 07 novembre 2019 d'une demande d'avis domanial pour une emprise de 3 020 m² rue de la Beauce à Maurepas qui a donné lieu à un avis référencé n°2019-383V1366 en date du 09 janvier 2020 fixant la valeur vénale à 2 900 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Conformément aux pratiques de l'évaluation domaniale, cet avis de valeur vénale a été établi hors coût de déconstruction, ces coûts ne pouvant être réellement définis par le service que lors de la réalisation de la déconstruction.

En effet, lors d'une démolition, plusieurs problématiques annexes peuvent apparaître et générer des coûts supplémentaires 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.

Cependant, afin de vous aider dans la détermination d'une valeur vénale nette de coût de démolition, les frais de démolition peuvent faire l'objet d'une évaluation à minima. Il conviendra alors de déduire ce montant estimé de la valeur vénale définie par avis 2019-383V1366 pour ce terrain pour définir une valeur nette de coûts de démolition minimum.

Au vu de différents devis de démolition fournis dans une autre saisine (avis 2019-397V0826), les coûts de démolitions avaient été facturés 196 628 HT, somme arrondie à 200. 000 € HT pour une SDPHO de 1 400 m², soit un coût de démolition de 143 € / m².
(200 000 / 1400 = 143 €/ m²)

Le bien à détruire sur l'emprise de la parcelle AD n°61 a une surface utile de 843 m². Vous ne disposez pas d'information sur la SDPHO. Cependant, il est d'usage de considérer que la SDPHO = SU / 0,83.

En conséquence, la SDPHO du bâtiment à détruire sur l'emprise peut être estimée à :
1 015 m² (843/0,83)

En rapportant le coût de démolition au m² à la surface à détruire, on obtient donc un coût de démolition pour le bâtiment de :
 $1\,105\text{ m}^2 \times 143\text{ m}^2 = 145\,145\text{ €}$

En l'absence d'amiante (conformément au document diagnostic transmis le 21/01/2020) , le coût minimal de démolition est donc évalué à 145 145 € HT.

L'avis référencé n°2019-383V1366 en date du 09 janvier 2020 fixe la valeur vénale à 2 900 000 € avec une marge d'appréciation de 10 % hors coûts de démolition.

La valeur vénale de l'emprise nette de coût de démolition est donc de 2 754 855 € avec une marge d'appréciation de 10 %, soit entre 2 479 370 € et 3 030 340 €

En espérant avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération.

La responsable du pôle d'évaluation domaniale



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des finances publiques