

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/23

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

La Directrice départementale des Finances  
publiques du Doubs

63 quai Veil Picard  
25030 BESANÇON

mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pascale BAZOGE  
Téléphone : 06 15 64 61 54 / 03 81 25 22 10

Monsieur le Président de l'établissement public  
territorial (EPT) PLAINE COMMUNE

Réf. DS : 13432277

Réf. OSE : 2023-39441-56519

## 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 :*

Centre de vacances « Les Jouvencelles »

*Adresse :*

347 ROUTE DES TUFFES  
39400 PRÉMANON

*Références cadastrales :*

Section AS, Parcelle 24 (2 430 m<sup>2</sup>) et 26 (1 960 m<sup>2</sup>)

*Valeur :*

254 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Établissement public territorial PLAINE COMMUNE

Affaire suivie par : Yamina MAMOUNI, Chargée d'opérations foncières

## 2 - DATES

de consultation :	19/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/08/23

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

L'établissement public territorial (EPT) PLAINE COMMUNE envisage la cession d'un centre de vacances appartenant à la commune de SAINT-OUEN-SUR-SEINE, implanté à PRÉMANON (39).

La demande concerne l'actualisation de l'évaluation Réf. OSE : 2021-39441-25780 réalisée le 07/06/21.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Prémanon (1 201 habitants en 2020) est une commune rurale française située dans le département du Jura, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Situé à la frontière de la Suisse à l'est du département, le village se trouve à proximité du Parc naturel régional du Haut-Jura, et fait partie des quatre villages composant la station des Rousses.

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

Le projet de cession concerne un centre de vacances implanté sur une emprise d'une surface totale de 4 390 m<sup>2</sup> dans un secteur éloigné du village de Prémanon, à proximité des pistes de ski du site touristique des Jouvencelles.

### 4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise constituent une unité foncière composée des parcelles n° 24 (2 430 m<sup>2</sup>) et 26 (1 960 m<sup>2</sup>), Section AS.

### 4.4. Descriptif

Le bien a été visité dans le cadre de la précédente évaluation en 2021.

Le consultant indique le 28/08/23 qu'il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis : le descriptif rapporté pour cette précédente estimation est en conséquence reconduit.



Il s'agit d'une construction atypique composée de deux bâtiments de trois niveaux chacun, reliés entre eux par un long couloir de communication.

#### Bâtiment 1 ( parcelle AS 24) :



Le premier bâtiment d'une surface au sol d'environ 205 m<sup>2</sup> comprend au rez-de-chaussée deux salles de restauration avec un bar, la cuisine, un local technique comprenant l'alarme et le compteur d'électricité, des toilettes non accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Le premier et le deuxième étage comptent chacun sept chambres à coucher collectives destiné au logement des enfants lors de l'organisation de classes vertes ou classe de neige, avec deux toilettes simples et deux douches.

Bâtiment 2 ( parcelle AS 26) :



Le second bâtiment d'une surface au sol d'environ 210 m est composé au rez-de-chaussée d'un espace de vestiaire et de stockage pour le matériel de ski, et d'une salle polyvalente avec un bar.

Le premier et le deuxième étage comptent chacun 4 gîtes destinés aux familles.

Un couloir de communication d'une surface au sol d'environ 52 m<sup>2</sup> relie les deux bâtiments entre eux, et dessert quelques pièces techniques et espaces de loisirs (lecture, télévision...).



Ces immeubles ont été construits en matériaux traditionnels, charpente en bois, couverture en bac acier (la toiture du bâtiment 2 a été rénovée, celle du bâtiment 1 nécessite une rénovation).

Le rez-de-chaussée est majoritairement carrelé, les pièces des étages sont revêtus de sols plastifiés, comprenant probablement de l'amiante pour le bâtiment 1 (chambres).

Selon la personne assurant la visite sur place en 2021, le bien est inoccupé depuis 2015.

L'état général du bien, dont la date de construction non connue est située moitié du 20<sup>e</sup> siècle, était considéré comme très moyen, avec des façades et certaines menuiseries en mauvais état, des équipements sanitaires à remplacer, une rénovation des revêtements de sols et muraux à envisager et des travaux de mise en conformité incendie et PMR à mettre en œuvre (cf Diagnostic par corps d'état réalisé le 30/04/2021 fourni par le consultant) :

- modification de l'accès principal au centre actuellement possible par une porte donnant sur le couloir de communication, qui comporte une marche incompatible avec l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- escaliers non conformes en cas d'évacuation ;
- système d'alarme incendie obsolète.

Le centre dispose de deux chaudières au fioul qui devaient en outre être remplacées en raison des nouvelles mesures gouvernementales.

Selon mesurage repris dans le diagnostic par corps d'état réalisé le 30/04/2021 transmis par le consultant, la surface utile totale avait retenue sur une base de 940 m<sup>2</sup>.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

COMMUNE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### **5.2. Conditions d'occupation**

Locaux libres d'occupation selon saisine

## **6 - URBANISME**

### **Règles actuelles**

Plan Local d'Urbanisme de la commune de PREMANON, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/02/2020.

Parcelles situées en zone Um, zone urbaine mixte habitat et hébergements touristiques.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## **8 - MÉTHODE COMPARATIVE**

### **8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison**

Recherche de biens comparables dans le secteur du Haut-Jura :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
3904P01 2020P00060	AX 20	SAINT-LAURENT-EN-GRANDVAUX	Qua Les Jourats	08/10/20	2	822	220000	268	colonie de vacances "La Réchardy" et terrains annexes LA CHAUMUSSE
3904P01 2021P00299	ZA 94//ZD4-104-115	CERNIEBAUD	LES CHALETS	15/12/20	3	2120	540000	255	chalets "de l'Alliance" et de la Haute Joux". Comprenant 20 chambres, appartements, piscine couverte chauffée avec pataugeoire, sauna, hammam, spa ainsi que des loges. Très bon état.
Éval2023-39297-35355	ZT 9//ZH 51//ZI 27	LONGCHAUMOIS	LE BIGACHET DU HAUT	07/06/23	2	1238	334360	270	Évaluation 2021-39441-25780 – 2 bâtiments communicants, chambres collectives et logements famille, à rénover et mettre aux normes
							moyenne	264	
							médiane	268	

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

L'étude de marché établit des valeurs de cession homogènes, avec une moyenne de 266 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 268 €/m<sup>2</sup>.

Si l'état des bâtiments nécessite de sérieux travaux de réhabilitation, il convient cependant de tenir compte de leur situation, dans une station à la forte activité touristique, et du potentiel de la construction.

Compte tenu de ces éléments, la valeur médiane arrondie à 270 €/m<sup>2</sup> précédemment retenue et comparable à celle du bien récemment évalué à Longchaumois, est reconduite.

## 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 des biens est arbitrée à 253 800 € (940 m<sup>2</sup> \* 270 €) arrondie à 254 000 € terrains intégrés, exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 228 600 €.

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 acquiescer 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, ou de pollution des sols.

Pour la Directrice départementale et par délégation,  
Pascale BAZOGE,  
Inspecteur des Finances Publiques



DRU

**Objet : Cession du centre de vacances "Les Jouvencelles" situé au 347, route des Tuffes 39400 PREMANON, parcelles cadastrées section AS n° 24 et 26**

RAPPORTEUR : Sébastien ZONGHERO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération de la commune de Prémanon en date du 9 novembre 2023 concernant l'acquisition du centre de vacances propriété de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine ;

Vu l'avis de France Domaines en date du 12 septembre 2023 ;

Considérant que la ville de Saint-Ouen-sur-Seine envisage dans le cadre de sa politique patrimoniale de céder certains centres de vacances désaffectés ;

Considérant que le centre de vacances de Prémanon est inoccupé depuis 2015 et nécessite d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes ;

Considérant qu'un accord est intervenu avec la commune de Prémanon pour la cession de ce centre de vacances au prix de 254 000 €, conforme à l'avis des Domaines ;

Considérant que la ville de Saint-Ouen-sur-Seine n'a pas d'intérêt à maintenir ce bien dans son patrimoine ;

Entendu l'exposé du rapporteur ;

APRES AVOIR DÉLIBÉRÉ ;

#### **DÉCIDE :**

##### Article 1<sup>er</sup> :

La cession du centre de vacances sis 347, route des Tuffes à Prémanon (39400), correspondant aux parcelles cadastrées AS 24 et 26 d'une superficie de 4 390 m<sup>2</sup>, au profit de la Commune de Prémanon, pour un montant de 254 000 €, net vendeur, bien en l'état et libre de toute occupation, est approuvée.

##### Article 2 :

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer les actes afférents à cette opération.

##### Article 3 :

La recette afférente à l'exécution de la présente délibération sera inscrite au compte 024 fonction 824 du budget de l'exercice en cours.

##### Article 4 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Article 5 :

Ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, à Monsieur le Receveur municipal, notifiée au Maire de Prémanon, et publiée sur le site internet de la Ville.

Exprimés : 0 - Pour : 0 () - Contre : 0 () - Abstentions : 0 () - N'ont pas pris part au vote : 0 ().

Le Maire de Saint-Ouen-sur-Seine

Karim BOUAMRANE

Transmis à la préfecture de la Seine-Saint-Denis le

Publié ou affiché le

Notifié le

Certifié exécutoire le

*En application de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*