

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 13/12/2022

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 84 98 66

à
Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et
Oise

Réf DS: 10601371

Réf OSE : 2022-78362-85300

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://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien :

Terrain à usage de voirie

Adresse du bien :

Rue Jean Jaouen, MANTES-LA-VILLE (78711)

Valeur :

25 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - CONSULTANT : GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : *Mme Andréa CHAGOT (Cheffe de projets fonciers).*

2 - DATES

de consultation :	16/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) souhaite acquérir auprès de SNCF réseau une parcelle à usage de voirie d'une superficie de 1 231 m² inclus dans le périmètre du pôle gare EOLE de Mantes-la-Jolie.

En effet, la réalisation du projet d'extension du RER E dit « EOLE » vers l'ouest va opérer un bouleversement de la desserte en transports sur le territoire de Mantes-la-Jolie et les communes avoisinantes. Cette attractivité nécessite le réaménagement des pôles gares EOLE pour en améliorer l'usage et les fonctionnalités. Dans ce cadre, la CU GPSEO effectue les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement des pôles gares EOLE situées sur son territoire.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Mantes-la-Ville, dans le département des Yvelines, commune limitrophe de la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. La commune compte environ 20 000 habitants. Elle fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), dénombant près de 405 000 habitants.

La commune est desservie par l'autoroute A13 reliant Paris à la Normandie et d'une gare ferroviaire « Mantes-Station » permettant de rejoindre Paris.

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

Le bien est situé en face de la station de la gare de Mantes-la-Jolie.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mantes-la-Ville	AB 434	Rue Jean Jaouen	1 231 m ²	Terrain
TOTAL			1 231 m ²	Terrain



4.4. Descriptif

La parcelle concernée est à usage d'espace public (route et trottoir) sur une partie de la rue Jean Jaouen. Elle est en forme de lanière sur une longueur de 220 m de long et sur une largeur de 8 m formant une pointe à mi-longueur.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SNCF Réseau

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Zone UAb2 du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 21/02/2020.

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

La valeur vénale sera déterminée au moyen de la méthode :

– la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires, au cas particulier, des ventes de terrains à usage de voirie sur le secteur du mantois.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE :

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Étude sur les ventes de terrains d'une superficie comprise entre 50 et 6 000 m², sur la période de 01/2016 à 11/2022 à usage de voirie ou de régularisation de parcelles dans un périmètre de 5 km de l'adresse du bien :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7804P04 2017P00923	118//ZV/207//	1	BUHELAY	LES JAUVESSSES	16/02/2017	493	12 350	25,05
7804P04 2017P00923	118//ZV/207//	2	BUHELAY	LES JAUVESSSES	16/02/2017	493	12 350	25,05
7804P04 2016P04523	354//AH/114//	3	MAGNANVILLE	2 ALL DES HORTENSAS	08/11/2016	71	1 775	25
7804P04 2017P03884	361//AD/701//	4	MANTES-LA- JOLIE	19 RUE DU CHAPEAU ROUGE	13/09/2017	208	4 950	23,8
7804P04 2017P00194	362//AN/463//	5	MANTES-LA- VILLE	8 RUE DE CHAMBORD	05/01/2017	180	4 500	25
7804P04 2016P01518	362//AK/1796//	6	MANTES-LA- VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	14/04/2016	55	1 100	20
7804P04 2016P01150	362//AL/1269//	7	MANTES-LA- VILLE	LA COTE MATEAU	15/03/2016	123	2 460	20
7804P04 2017P00603	362//AL/1283//	8	MANTES-LA- VILLE	LA COTE MATEAU	17/01/2017	154	3 080	20
7804P04 2016P01084	362//AK/1795//	9	MANTES-LA- VILLE	LES ETUMIERES	27/02/2016	88	1 760	20
7804P04 2016P02675	362//AL/1265//	10	MANTES-LA- VILLE	LA GALERIE	09/07/2016	166	3 320	20
7804P04 2016P04010	362//AL/1281//	11	MANTES-LA- VILLE	LA GALERIE	06/10/2016	109	2 180	20
7804P04 2016P00591	362//AK/1760//1 763	12	MANTES-LA- VILLE	LES GALERES	23/01/2016	51	1 020	20
7804P04 2017P00385	362//AK/1809//1 808	13	MANTES-LA- VILLE	LES MEUSOIRS	29/12/2016	71	1 420	20
7804P04 2017P00611	362//AK/1811//	14	MANTES-LA- VILLE	LES MEUSOIRS	17/01/2017	128	2 560	20
7804P04 2019P01978	354//AB/90//	15	MAGNANVILLE	RUE DES MERISIERS	27/03/2019	141	3 525	25
7804P04 2019P04744	362//AK/1907//1 906	16	MANTES-LA- VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	01/10/2019	51	1 122	22
7804P04 2020P00057	362//AS/536//	17	MANTES-LA- VILLE	RUE GABRIEL PERI	13/12/2019	88	1 760	20
7804P04 2020P03651	362//AN/72//	18	MANTES-LA- VILLE	CHE DE MANTES A HARGEVILLE	16/09/2020	580	11 600	20
7804P04 2018P00716	362//AL/1297//12 99	19	MANTES-LA- VILLE	LA COTE MATEAU	24/01/2018	126	2 520	20
7804P04 2019P04743	362//AK/1904//	20	MANTES-LA- VILLE	LES COUDREAUX	01/10/2019	51	1 122	22
7804P04 2018P01846	362//AK/1830//	21	MANTES-LA- VILLE	LES ETUMIERES	07/03/2018	195	3 900	20
7804P04 2019P04405	362//AK/1879//	22	MANTES-LA- VILLE	LES ETUMIERES	14/09/2019	70	1 540	22
7804P04 2020P00317	362//AK/1875//1 876	23	MANTES-LA- VILLE	LES ETUMIERES	08/01/2020	89	1 958	22
7804P04 2018P03015	362//AL/1302//13 03	24	MANTES-LA- VILLE	LA GALERIE	21/06/2018	101	2 020	20
7804P04 2020P00276	362//AL/1325//13 24	25	MANTES-LA- VILLE	LA GALERIE	08/01/2020	117	2 574	22
7804P04 2018P03017	362//AK/1836//	26	MANTES-LA- VILLE	LES MEUSOIRS	21/06/2018	67	1 340	20
7804P04 2020P03126	362//AK/1890//	27	MANTES-LA- VILLE	LES MEUSOIRS	11/08/2020	69	1 380	20
7804P04 2020P03124	362//AK/1891//	28	MANTES-LA- VILLE	LES MEUSOIRS	11/08/2020	53	1 166	22
							Moyenne	21,46 €
							Médiane	20,00 €

Étude sur les ventes de terrains dans le cadre de la ZAC Mantes Université :

Dans le cadre de la ZAC Mantes Université, il a été trouvé deux actes de vente situés à côté ou en face de la parcelle d'évaluation.

– Acte de vente 2014p2634 du 25/03/2014 : vente entre la SNCF et l'EPAMSA dans le cadre de la ZAC Mantes Université et Innovaparc. Ce projet fixe comme priorités : un objectif de 2 500 logements neufs/an, l'amélioration du réseau de transports (EOLE), le développement économique et technologique et enfin la mise en valeur de l'environnement.

Une superficie de 2 702 m² de parcelles sur la commune de Mantes-la-Jolie, une superficie de 8 277 m² sur la commune de Buchelay et enfin 20 620 m² sur la commune de Mantes-la-Ville. Le prix de vente est de 2 527 920 € HT pour une superficie de 31 599 m² soit 80 €/HT/m². Le prix fixé au m² est identique pour les 3 communes.

Cette vente intervient dans le cadre de la loi Duflot (ventes de terrain de l'État pour la construction de logements sociaux) qui a conduit à appliquer une décote de 14,63 % sur le prix de vente total, ramenant ainsi le prix de vente à 2 158 194 €.

– Acte de vente 2019p00671 du 20/06/2019 : vente entre EPAMSA et EPFIF dans le cadre de la ZAC Mantes Université (projet ci-dessus). Une superficie de 40 764 m² sur la commune de Buchelay et 105 737 m² sur la commune de Mantes-la-Ville. Le prix de vente est de 11 719 840 € HT pour une superficie de 146 501 m² soit 80 €/HT/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Il a été retenu parmi les termes de comparaison uniquement les ventes dans le cadre de régularisation de voiries ou de jardins.

Il ressort de l'étude des valeurs très homogènes comprises entre 20 et 25 €/m² soit une moyenne de 21,46 €/m² et une médiane de 20 €/m².

Pour compléter l'étude, il a été réalisé une recherche sur des terrains dans la zone de la parcelle. Les valeurs requises pour la ZAC Mantes Université sont d'une valeur de 80 €/m² (valeur basse sur le secteur). En partant de cette valeur et en appliquant un abattement de 80 % (parcelle à usage de voirie en conséquence cela correspond à une valeur de terrain « vidé » de ses droits à construire), il est obtenu une valeur de 16 €/m².

Au vu de l'étude, il sera retenu la valeur médiane soit 20 €/m² corroborant avec les ventes de parcelles après abattement dans la ZAC Mantes Université.

Valeur vénale du bien : 1 231 m² x 20 € = 24 620 € HT arrondie à 25 000 €

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.

L'étude fait ressortir la valeur suivante :

- une valeur de 25 000 € par la méthode par comparaison de ventes de terrains.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **25 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 27 500 €.

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 pendant 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.

La parcelle a été évaluée à usage de voirie en conséquence cela correspond à une valeur de terrain « vidé » de ses droits à construire.

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 départemental des Finances publiques
et par délégation,



Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques