



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale
des Finances publiques**

**Direction départementale des Finances
publiques des Yvelines**
Pôle Evaluation Domaniale
16, avenue de Saint-Cloud
78000 Versailles
Téléphone : 01 30 84 62 90
Mél. : ddftp78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Versailles, le 5 octobre 2022

Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise

Affaire suivie par : Michel GUIAS
michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 82 90 20 25
Réf. OSE : 2022-78440-65100
Réf. DS : 9612589

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISE DE TERRAIN DE 237 M²

ADRESSE DU BIEN : AVENUE PAUL RAOULT – 78130 LES MUREAUX

VALEUR VÉNALE : 10 665 € HT AVEC UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

*LA MARGE D'APPRÉCIATION REFLÈTE LE DEGRÉ DE PRÉCISION DE L'ÉVALUATION RÉALISÉE. DE CE FAIT ELLE EST
DISTINCTE DU POUVOIR DE NÉGOCIATION DU CONSULTANT.*

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition à un prix plus bas.

Par ailleurs, il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE

Affaire suivie par : Mme Andréa CHAGOT, Cheffe de Projets Fonciers

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 2 - DATE DE CONSULTATION | : 30/08/2022 |
| DATE DE RÉCEPTION | : 30/08/2022 |
| DATE DE VISITE EXTÉRIEURE | : pas de visite |
| DÉLAI NÉGOCIÉ | : 30/09/2022 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

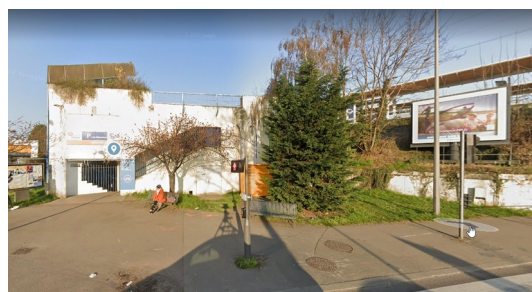
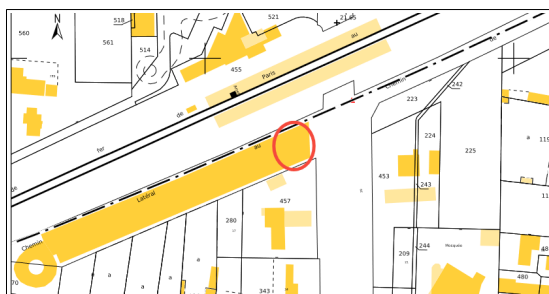
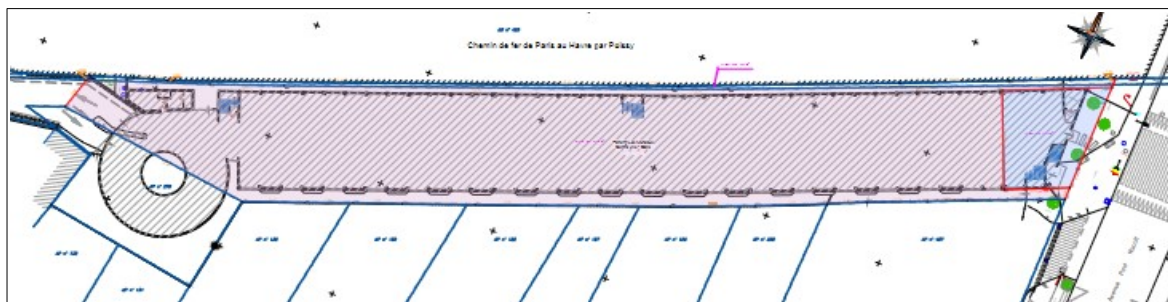
Afin de pallier aux dysfonctionnements actuels du pôle gare EOLE des Mureaux relatifs à l'accessibilité aux transports en commun, aux déplacements doux (piste cyclable, piétons et personne à mobilité réduite) et au stationnement, est prévu la création d'une éco-station bus au sud-ouest des voies ferrés. Le déplacement de la station bus nécessite également un redimensionnement et réaménagement de l'accès sud de la gare, réalisé sous

maîtrise d'ouvrage SNCF, qui sera effectué suite à la démolition de la partie Est du parking, propriété de la Communauté urbaine GPS&O. Pour ce faire, la SNCF a donc sollicité auprès de la Communauté urbaine la cession de l'emprise démolie représentant une surface d'environ 237 m² issue de la parcelle cadastrée section AP n°593.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre :

- parcelle AP 593p d'une contenance de 237 m² ;



Descriptif :

Aujourd'hui, cette emprise constitue l'extrémité d'un parking en étages. Le consultant indique qu'avant cession, il sera procédé à la démolition partielle de la partie Est du parking occupant le terrain objet de la saisine. Elle est située en contrebas de la voie ferrée, à proximité d'un pont. Elle n'offre pas d'opportunité de construction.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom des propriétaires : CU GPSEO ;
- Situation d'occupation : emprise cédée nue ;

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAb du PLUi ;

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi de valoriser ce bien par la comparaison de cessions de biens similaires (mutation 2022P19426 entre la SNCF et la CU GPSEO), recoupée avec de la comparaison de terrains destinés à un usage d'équipement public ou d'activité.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
l'inspecteur des Finances Publiques,
Michel GUIAS

