

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le **10 OCT. 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

La Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise

Réf DS: 9930489

Réf OSE : 2022-78118-69606

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue du Béarn, BUCHELAY (78200)

Valeur :

4 584 150 € 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 : M. Njaka Ranaivoarimanana (Chef de projet foncier).

2 - DATES

de consultation :	19/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/10/2022
du dossier complet :	19/09/2022

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 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 souhaite céder des terrains nus d'une superficie de 50 935 m² en zone d'activités économiques de Buchelay.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

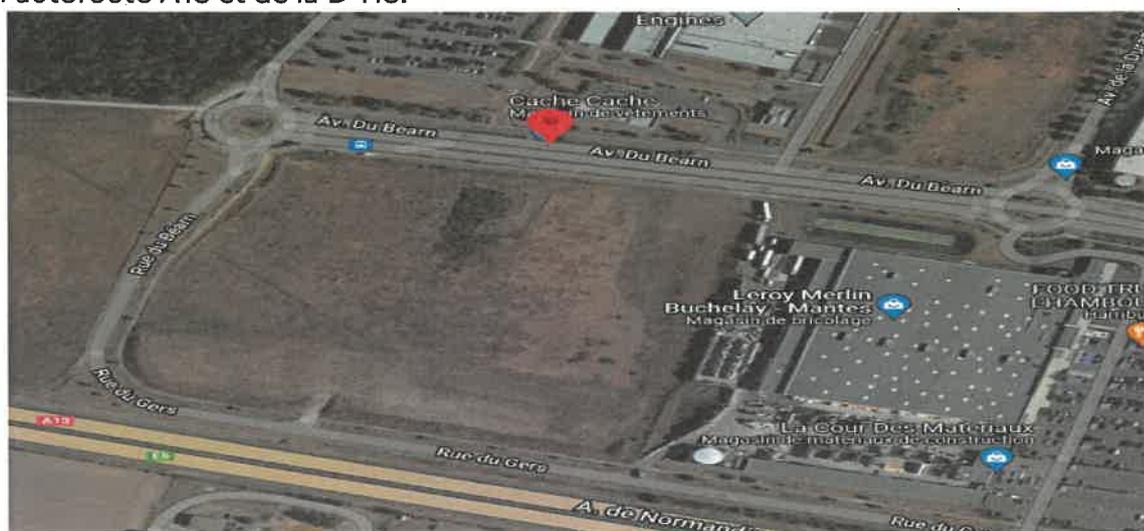
Le terrain est situé sur la commune de Buchelay, dans le département des Yvelines, commune limitrophe de la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. La commune compte environ 3 300 habitants. Elle fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), dénombrant près de 405 000 habitants.

La commune dispose de plusieurs grandes zones d'activités économiques et d'activités économiques mixtes (commerciales et industrielles) dont la zone d'activités commerciales « Les Closeaux », le centre commercial « Porte de Normandie », « Mon Beau Buchelay » et « Mantes Innovaparc ».

La commune est desservie par l'autoroute A13.

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

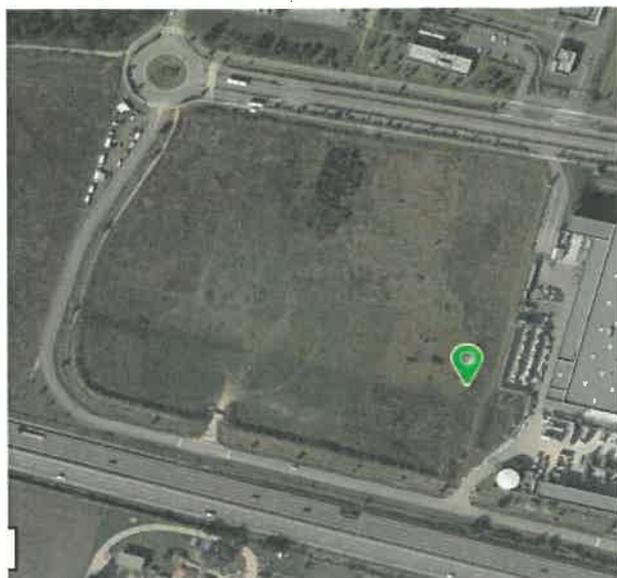
Le bien est situé dans une importante zone d'activités économiques (industrielles et commerciales) au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CU GPSEO. Il se trouve à proximité de l'autoroute A13 et de la D 113.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Buchelay	ZB 30	Les Bas Gravier	27 802 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 32	Les Bas Gravier	2 940 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 34	Les Bas Gravier	2 520 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 36	Les Bas Gravier	4 455 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 38	Les Bas Gravier	11 545 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 40	Les Bas Gravier	2 905 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 42	Les Bas Gravier	9 784 m ²	Terrain
Buchelay	ZB 71	Les Bas Gravier	1 973 m ²	Terrain
TOTAL			63 924 m ²	Terrain



4.4. Descriptif

La cession envisagée porte sur une emprise de 50 935 m² correspondant au lot E d'un terrain composé de 8 parcelles d'une superficie totale de 63 924 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CU GPSEO

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Zone UEe (activités économiques) 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 16/01/2020.

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire. Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain.

Le coefficient de pleine terre minimal est de 15 % de la superficie du terrain.

La hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres.

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

La valeur vénale est déterminée au moyen de 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 en zone d'activités économiques réalisées entre 2010 et 2022 sur la commune de Buchelay.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

A) Recherche de termes de comparaison

Étude sur les ventes de terrains en zone UE entre 2010 et 2021 sur les zones d'activités économiques de Buchelay :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
7804P04 2017P02701	118//ZC 104// ZB 69	1	BUCHELAY	Les Graviers	25/04/2017	101	9 393	93,00 €	Vente GPSEO à SNC Champs Mantes
7804P04 2019p03893	118//ZH 240/243/244/ 247/249	2	BUCHELAY	Le Chemin de Jouy	05/10/2019	5564	445 120	80,00 €	Vte EPAMSA à Granitic (innovaparc) pour 4300 m² sdp constructible
7804P04 2018p03636	118//ZE 250/253/255/ 258	3	BUCHELAY	Les Terres Aureines	20/07/2018	8293	663 440	80,00 €	Vte EPAMSA à SCCV Pythagore (innovaparc) pour 4000 m² sdp constructible
7804P04 2015P03040	118//ZB 44/74/77/80/8 3/86/89/92/96 /100	4	BUCHELAY	Les Bas Graviers	21/07/2015	58984	5 190 592	88,00 €	Vente GPSEO à Leroy Merlin pour une sdp de 14766 m²
7804P04 2015p01926	118//ZE 186/188 /190 à 192/ZB 68/69 ZC103/104	5	BUCHELAY	Les Graviers	16/06/2015	3059	244 720	80,00 €	Vente emprise de voiries entre GPSEO et commune Buchelay
7804P04 2017p01888	118//ZE 124/127	6	BUCHELAY	Entre deux chemins	25/04/2017	35869	3 156 472	88,00 €	Vte Leroy Merlin à CU GPSEO
7804P04 2010P04549	118//ZC 84/87/90/93/Z A 82	7	BUCHELAY	Chemin d'apremont	21/10/2010	11348	1 055 364	93,00 €	Vente Camy à la Sté Fly (PC 5004m²)
7804P04 2017P04214	118//ZC 102	8	BUCHELAY	Les Gamelines	29/09/2017	5553	670 000	120,66 €	Vente entre 2 sociétés privés
7804P04 2014P01151	118//ZC1 101	9	BUCHELAY	Les Gamelines	18/03/2014	2197	329 400	149,93 €	Vente entre 2 sociétés privés
2011p05170	118//ZC 80	10	BUCHELAY	3 rue de l'Ardèche	28/11/2011	2222	200 000	90,01 €	Vente entre 2 sociétés privés
7804P04 2010p04548	118//ZC 83	11	BUCHELAY	Chemin d'apremont	21/10/2010	13956	1 297 908	93,00 €	Vente Camy à SCI Gravier
Moyenne								95,96 €	
Médiane								90,01 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2022 sur la vente de terrains à usage d'activités économiques sur les communes limitrophes :

- Mantes-la-Jolie : 98 €/m²
- Mantes-la-Ville : 41 €/m²

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

Il a été trouvé onze termes de comparaison dans les principales zones d'activités économiques du secteur avec des prix variant de 80 à 150 € HT/m², avec une moyenne de 96 € HT/m² et une médiane à 90 € HT/m² sur une période entre 2010 et 2022.

Malgré quelques termes relativement anciens, les valeurs sur le secteur sont stables et sont relativement homogènes.

Les termes 8, 9 et 10 correspondent à des ventes entre deux entités privées. Les autres termes sont des ventes réalisées par la CU GPSEO (anciennement CAMY) auprès de sociétés privées (dont certaines grandes enseignes commerciales) ou de l'EPAMSA dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités « innovaparc ».

Au vu de l'étude, il sera retenu le prix dominant soit la valeur médiane de 90 €/m².

Valeur vénale du terrain : 50 935 m² x 90 € = 4 584 150 € HT

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 une valeur de 4 584 150 € par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 584 150 €**, soit 90 €/m² de terrain.

Elle est 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 4 126 000 € (arrondie).

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.

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,



Isabelle GERVAL
Administratrice générale des Finances publiques

