

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/07/2023

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](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01 30 84 58 58

Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

Réf DS : 13174122

Réf OSE : 2023-78498-52211

## 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 :*

Une emprise de 103 m<sup>2</sup> issue de la parcelle AW 233 et une emprise de 712 m<sup>2</sup> issue de la parcelle AW 377

*Adresse du bien :*

Rue de la Gare – 78300 POISSY

*Valeur :*

40 750 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

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

affaire suivie par : Mme Andréa CHAGOT – [andrea.chagot@gpseo.fr](mailto:andrea.chagot@gpseo.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	18/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/04/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre des travaux d'aménagement du pôle gare EOLE de Poissy, la Communauté urbaine GPSEO souhaite acquérir auprès de la SNCF Réseau, deux emprises de 133 m<sup>2</sup> et de 712 m<sup>2</sup> issues respectivement des parcelles AW 233 et AW 377. Ces emprises correspondent à une partie de la gare routière nord.

La Communauté urbaine GPSEO souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale des 2 emprises.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Poissy se trouve à trente kilomètres environ à l'ouest de Paris dans le nord-est des Yvelines, à huit kilomètres à l'ouest de Saint-Germain-en-Laye, chef-lieu d'arrondissement, et à 23 kilomètres au nord-ouest de Versailles, préfecture du département.

La ville est implantée sur la rive gauche de la Seine, dans la concavité d'un méandre du fleuve, limitée à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par la Seine.

Les communes limitrophes sont Achères au nord-est, Saint-Germain-en-Laye à l'est, Chambourcy et Aigremont au sud, Feucherolles au sud-ouest, Orgeval et Villennes-sur-Seine à l'ouest et Carrières-sous-Poissy au nord-ouest, commune dont elle est séparée par la Seine.

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

Les emprises sont situées dans l'hypercentre de Poissy. Elle compose une partie du terrain de la gare routière de Poissy.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie totale	Surface de l'emprise cédée
POISSY	AW 233	Rue de la Gare	1 123	103
POISSY	AW 377	Rue de la Gare	23 549	712
TOTAL			24 672	815

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 emprises qui correspondent à du trottoir sur lequel se trouvent des arrêts de bus et de la voirie. Les parcelles sont dénuées de droit à construire.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF RESEAU

### 5.2. Conditions d'occupation

Les deux emprises sont occupées par la gare routière

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

**Zone UAb du PLUi en vigueur :** Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens.

Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E.

Cette zone régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone.

L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 16 secteurs sont délimités :

## 6.2. Date de référence et règles applicables

20/02/2020

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche sur les ventes de terrain à bâtir, d'une superficie qui se situe entre 800 et 1 300 m<sup>2</sup> sur la commune de Poissy dans un périmètre de 1 000 m autour du bien à évaluer, a permis de relever le terme suivant :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	12/03/2020	10 rue de Gallieni - POISSY	AZ 559	276		UDd	275 000	996,38	
2	27/03/2020	27 ave du Maréchal Foch, Poissy	BD 819	238		UDd	289 000	1214,29	
3	16/03/2021	10 rue de Metz, Poissy	BC 669	216		UDa	215 000	995,37	
							moyenne	1068,88	
							Médiane	996,38	

La recherche restitue 3 ventes de terrain à bâtir, sur la période 2019 à 2022, avec des valeurs unitaires comprises entre 995,37 €/m<sup>2</sup> et 1 214,29 €/m<sup>2</sup>, pour une valeur moyenne de 1 068,68 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 996,38 €/m<sup>2</sup>.

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

Le service entend retenir la valeur médiane de 996,38 €/m<sup>2</sup>

Cependant, les emprises correspondent actuellement à du trottoir et de la voirie et elles sont destinées à le rester dans le cadre du projet d'aménagement de la Gare EOLE. Le service constate que ces 2 emprises sont dénuées de droit à construire du fait de leur localisation.

Pour les motifs évoqués ci-dessus, le service entend retenir un abattement de 95 %.

La valeur vénale m<sup>2</sup> après l'abattement de 95 % est de 50 €/m<sup>2</sup>, soit 996,38 €/m<sup>2</sup> - (996,38 €/m<sup>2</sup> x 95 %) = 49,819 €/m<sup>2</sup> arrondie à 50 €.

La valeur vénale de l'ensemble des emprises est de 40 750 €, soit  $815 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 40 750 \text{ €}$ .

## 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 du bien est arbitrée à **40 750 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 44 825 € (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 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, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

*L'arrêté du 5 décembre 2016, publié au JO du 11 décembre 2016, relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, abrogeant le précédent arrêté du 5 septembre 1986, a relevé les seuils de consultation obligatoire du Domaine en matière d'opérations d'acquisition immobilières à 180 000 € HT et hors frais et de prises à bail immobilières à 24 000 € annuel, charges comprises. Par conséquent, la présente évaluation est délivrée à titre officieux.*

## **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,

A blue ink signature, appearing to read 'S. Flaud', is written over a horizontal line.

Serge FLAUD

Inspecteur des Finances publiques