

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
POLE D EVALUATION DOMANIALE
16 AVENUE DE SAINT CLOUD
78018 VERSAILLES CEDEX
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddftp78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Communauté Urbaine de
Grand Paris Seine & Oise

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel GUIAS
téléphone : 06-82-90-20-25
courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 14330523
Réf OSE : 2023-78642-75679

VERSAILLES, le 14/11/2023

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour acquisition dans le cadre d'une fin d'opération de portage

Par une saisine du 29/09/2023 (DS n° 14330523), vous sollicitez un avis de valeur vénale pour l'acquisition, auprès de l'EPFIF, d'une emprise de 43 289 m² détachée de la parcelle B 4 correspondant aux 60 % des parcelles acquises sur le secteur de la Pointe de Verneuil (parcelles B 4, B 1733, B 1735, B 1736 et B 1737 représentant une superficie totale de 72 147 m²).

En effet, conformément à la garantie de rachat de la convention d'intervention foncière signée le 4/12/2014 et suite à l'abandon du projet initialement prévu, la CU GPS&O se doit de racheter 60 % de l'ensemble foncier (arrondi 43 289 m²) au prix de revient auprès de l'EPFIF, à savoir 1 734 532 €

Pour mémoire, ces biens acquis par l'EPFIF le 22/12/2010 (mutation 2011P1590) au prix total de 3 209 600 € TTC, ont été évalués par la DNID à 3 250 000 € le 10/12/2010 (avis 2010-78642V2414).


La valeur vénale actuelle de l'emprise de 43 289 m² définie par le service est fixée à 1 293 220 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (valeur détaillée en annexe 1).

Le prix d'acquisition est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix : le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'établissement public foncier et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

La responsable du Pôle d'évaluation Domaniale



Sophie DECOUDU

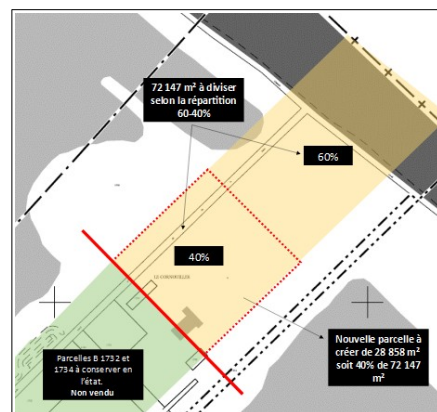
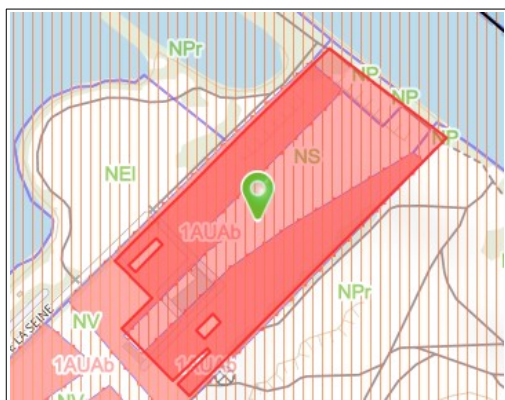
Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Annexe 1 : Actualisation de la valeur vénale par le Pôle d'évaluation Domaniale de Versailles

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. Au cas particulier, cette méthode a été retenue par le service, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

L'emprise concernée par la cession, est située sur deux zonages ¹:

- 1AUAb : 24 679,73 m² soit 57 % de l'emprise ;
- NS : 18 614,27 m² soit 43 % de l'emprise



Afin de définir la valeur unitaire de ces biens, il a été recherché des cessions de terrains en 1AU ou NS sur des communes faisant partie du ressort géographique de la CU GPSEO.

Cessions en 1AU :

Réf.	Commune	Parcelle	Zonage	Surface	Prix total	Prix €/m ²
2020P04864	Epône	J 1418	1AUDa	218 m ²	15 000 €	68,81 €/m ²
2020P05361	Epône	J 1372	1AUDa	441 m ²	35 280 €	80,00 €/m ²
2020P04878	Epône	J 1409	1AUDa	148 m ²	7 800 €	52,70 €/m ²
2020P05138	Epône	J 1464	1AUDa	213 m ²	12 960 €	60,85 €/m ²
2019P05785	Mézières/Seine	D 317	1Aub4	345 m ²	6 555 €	19,00 €/m ²
Moyenne						56 €/m²
Médiane						60 €/m²

En NS :

- Jugement du Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 2/10/2015 : ce jugement fixe des parcelles destinées à la création d'un parc naturel (Le Parc du Peuple de l'Herbe sur Carrières-sous-Poissy). Le terrain en zonage NE avait été valorisé à 3,85 €/m et le terrain en NS à 2,20 €/m² ;

- Arrêt de la Cour d'Appel de Versailles en date du 01/05/2015 : Pour ce même projet, le terrain NS était valorisé à 2,20 €/m² et le NE à 3,85 €/m².

La création de cet équipement public en zone naturelle a nécessité l'acquisition d'un grand nombre de parcelles situées dans ce zonage aux prix de 2,20 €/m² et 3,85 €/m², soit à l'amiable, soit par expropriation.

Il est donc choisi de retenir 2,2 €/m² en NS.

Sur cette base la valeur vénale est donc égale à la valeur de la surface 1AUAb + celle de surface en NS, soit 1 521 435 € [(24 674,73 × 60 €/m²) + (18 614,27 × 2,20 €/m²)]

Enfin, la valeur est en principe inversement proportionnelle à la surface : la taille du terrain à estimer étant nettement supérieure à celle des termes de comparaison, il est appliqué un abattement pour grande surface de 15 % : 1 521 435 € × 85 % = **1 293 220 €**

¹ Répartition de l'emprise selon zonage communiquée par mail du consultant le 13/11/2023