

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/05/2024

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

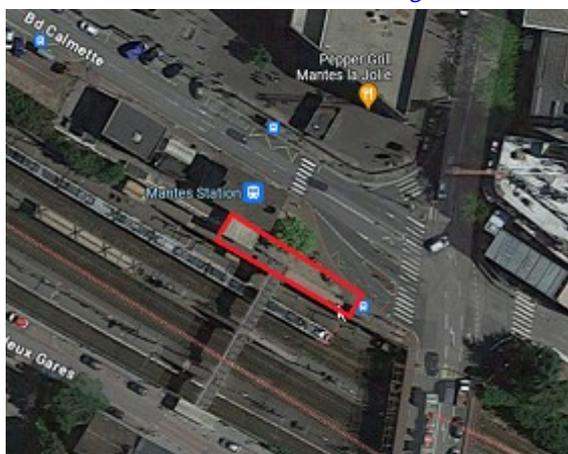
Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Réf. DS : 17666630

Réf. OSE : 2024-78361-33181

## 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 non cadastrée de 57 m<sup>2</sup>.

*Adresse du bien :*

Boulevard Calmette – 78200 MANTES-LA-JOLIE

*Valeur :*

1 254 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT : CA GPSEO

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

## 2 - DATES

de consultation :	29/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/04/2024

## 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 menés par la SNCF au niveau du parvis de la Gare EOLE de Mantes Station, un abri vélo et des sanitaires PMR doivent être créés. Ces aménagements seront réalisés sur une emprise d'environ 57 m<sup>2</sup> issue du domaine public non cadastré sis boulevard Calmette à Mantes-la-Jolie. SNCF Gares & Connexions a donc sollicité auprès de la Communauté urbaine la cession de l'emprise à leur profit.

Les parties ont convenu d'un prix négocié au m<sup>2</sup> de 35 € soit un prix total d'environ 1 995 €.

<sup>1</sup> 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-Jolie, dans le département des Yvelines, à 50 km à l'Ouest de Paris. La commune est une ville moyenne, comptant environ 45 000 habitants. Elle est située sur la rive gauche de la Seine et fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), comptant environ 410 000 habitants.

La commune est à caractère majoritairement urbain. Elle est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, permettant d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris.

La commune est également desservie par la RN 13 et par l'autoroute A13.

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

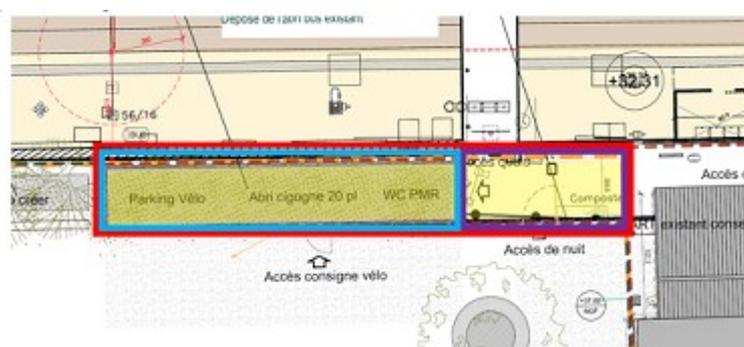
Le bien est situé au niveau de la gare Mantes Station.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MANTES-LA-JOLIE	NC	Boulevard Calmette	57	Trottoir et accès de nuit à la gare
TOTAL			57	

### 4.4. Descriptif



Il s'agit d'une emprise foncière de 57 m<sup>2</sup> composée d'un trottoir, d'un abri cab et d'un accès nuit.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone UAb :

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.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Le PLUi de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise est entré en vigueur le 16/01/2020 et est devenu opposable depuis le 21/02/2020.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 (*Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*) :

Réf	Ville	Adresse	Parcelle	Superficie	Descriptif	Zonage	Prix	€/m <sup>2</sup>
2022P14379	Limay	Quartier gare	AZ 211	57 m <sup>2</sup>	Cession 1 €, valorisée 1 140 €	UAb	1 140 €	20 €
2022P44588	Mantes-la-ville	Rue J. Jaouen	AB 983	1 756 m <sup>2</sup>	Cession 1 €, valorisée 42 330 €	UAb2	42 330 €	24 €
	Mantes-la-Jolie	Rue J.Carnot	AI 511	3 765 m <sup>2</sup>	Cession 1 €, valorisée 77 000 €	UAB2	77 000 €	20,45 €
	Aubergenville	R de la Gare	AM 1284 AN 450	1 425 m <sup>2</sup>	Cession 1 €, valorisée 36 000 €	UAb	36 000 €	25,26 €
2020P03126	Mantes-la-ville	Les Meusoirs	AK 1890	69 m <sup>2</sup>	Régul. Foncière	UDc	1 380 €	20 €
2020P03124	Mantes-la-ville	Les Meusoirs	AK 1891	53 m <sup>2</sup>	Régul. Foncière	UDc	1 060 €	20 €
2022P19426	Villennes	Quartier gare	AD 37	125 m <sup>2</sup>	Espace public	UDe	5 625 €	45 €
	Verneuil/Seine	Quartier Gare	AA 1	426 m <sup>2</sup>	Espace public	UCb	19 170 €	45 €
							<b>Moyenne</b>	<b>28 €</b>
							<b>Médiane</b>	<b>22 €</b>

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

L'étude de marché concerne des cessions entre le Département et la CU GPSEO ou entre la SNCF et la CU GPSEO. Elle concerne une emprise de terrain à usage de trottoir ou d'espaces publics. Le prix médian de l'ordre de 22 € sera retenu.

**Valeur vénale des emprises = 22 € x 57 m<sup>2</sup> = 1 254 €.**

## 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 **1 254 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 130 € (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.

## 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,



Serge FLAUD

Inspecteur des Finances publiques