

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/08/2024

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Cécilia MAGNIER ALBERTINI

Courriel : cecilia.magnier-albertini@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 30 84 57 41

Communauté Urbaine  
GRAND PARIS SEINE ET OISE

Réf DS:18941714

Réf OSE : 2024-78118-52440

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Emprise de 30 m<sup>2</sup> sur la parcelle ZE 217

*Adresse du bien :*

Les Aureines, 78200 BUCHELAY

*Valeur :*

2 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT : CU GPS&O

Affaire suivie par : M VERGNE Nicolas, Chef de projet foncier

## 2 - DATES

de consultation :	10/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/08/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/07/2024

## 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

La communauté urbaine Grand paris Seine et Oise souhaite céder à l'opérateur SPIRIT une portion de voirie afin de permettre la création d'un passage pour personnes à mobilité réduite (PMR) dans le cadre de la finalisation du parc d'activité qu'il réalise.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle se situe 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.

Les communes limitrophes sont Mantes-la-Jolie au nord, Mantes-la-Ville à l'est, Magnanville au sud-est, Fontenay-Mauvoisin au sud (sur environ 200 mètres), Jouy-Mauvoisin au sud-ouest et Rosny-sur-Seine à l'ouest.

La commune est desservie par l'autoroute A13 reliant Paris à la Normandie, qui la traverse en son milieu, ainsi que par la route départementale D 110 qui la relie à Bréval.

Aucune gare ne dessert directement Buchelay, la plus proche étant la gare voisine de Mantes-la-Jolie.

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

La parcelle est proche de toutes commodités.

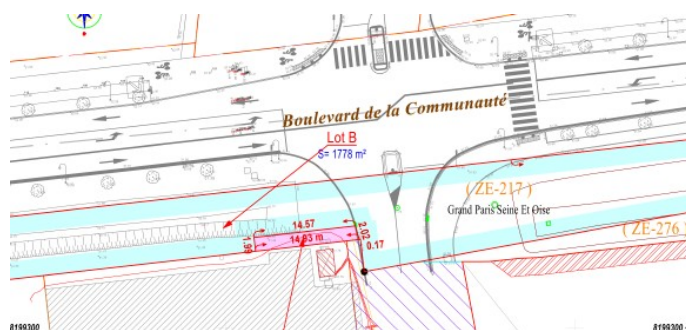
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BUCHELAY	ZE 217p	Les Aureines	30 m <sup>2</sup>	Surface non bâtie

### 4.4. Descriptif

Selon plan de division provisoire, il s'agit d'une emprise de 30 m<sup>2</sup> sur parcelle longiligne d'une contenance de 1 808 m<sup>2</sup> bordant le Boulevard de la communauté.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toutes occupations.

## **6 - URBANISME**

### **6.1.Règles actuelles**

Zone 1AUEe1 : Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.

### **6.2.Date de référence et règles applicables**

Le dossier de PLUi a été approuvé lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020. Il est entré officiellement en vigueur le 21 février 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

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

\*Recherche de terrains à bâtir vendus entre juillet 2021 et juillet 2024, dans un rayon de 3 000 mètres autour de l'objet de l'évaluation, sur la commune de Buchelay.

Termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix € HT/m <sup>2</sup>	
1	7804P02 2024P00088	118//ZE/285//	BUCHELAY	LES AUREINES	1AUEe1	21/12/2023	7550	709 680	78,4	
2	7804P02 2024P08191	118//ZB/120//	BUCHELAY	LES BAS GRAVIERS	Uee	19/03/2024	48951	5 195 370	106,13	
3	7804P02 2024P02989	118//ZN/228//	BUCHELAY	LE COIN DU CHENE	UDA – AV – NV	25/01/2024	1644	85 000	51,7	
4	7804P02 2022P22825	118//ZH/293/1/	BUCHELAY	LA CROIX BLANCHE	1AUEe1	22/06/2022	1462	74 544	50,99	
									MOYENNE	71,81
									MÉDIANE	65,05

L'étude a permis de faire ressortir quatre termes ont été recensés sur la commune de Buchelay avec une valeur moyenne qui s'établit à 71,81 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane à 65,05 €/m<sup>2</sup> pour une valeur minimum de 50,99 €/m<sup>2</sup> et une valeur maximum de 106,13 €/m<sup>2</sup>.

Les termes 1 et 4 sont particulièrement intéressants : ils sont situés en zonage AU, comme le bien sous expertise, c'est-à-dire des parcelles à urbaniser.

Concernant le TC 1 : il s'agit d'une vente récente (21/12/2023) par l'EPAMSA, agissant en tant qu'aménageur d'une emprise foncière constituant le lot A de l'ilot B02 de la ZAC INNOVAPARC. Ce lot étant en partie inconstructible du fait de canalisations, le prix a été calculé sur la base de 40 € le m<sup>2</sup> pour la partie inconstructible et 80 € m<sup>2</sup> pour la partie constructible.

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

Le service arbitre pour la valeur du terme 1 de l'étude pour sa partie constructible, soit une valeur de 80 €/m<sup>2</sup>.

Sur cette base, la valeur vénale de l'emprise à céder est estimée à 80 €/m<sup>2</sup> x 30 m<sup>2</sup> = 2 400 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 2 400 €.

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 2 160 €.

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,

La responsable du pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Decoudu', is positioned above the name 'Sophie DECOUDU'.

Sophie DECOUDU