



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/12/2022

Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)

Pôle évaluations – BRIGADE RIF OUEST

3 avenue du chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr

à

téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47

mél. Secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Communauté urbaine
Grand Paris Seine-et-Oise

Affaire suivie par : Patrice Vuillemin

Courriel : patrice.vuillemin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 87 71 43 76

Références :

Réf DS: 10334220

Réf OSE 2022-78440-87699

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

<i>Désignation du bien :</i>	Station-service
<i>Adresse du bien :</i>	Avenue Paul Raoult et 17 rue Gambetta
<i>Commune :</i>	Les Mureaux
<i>Département :</i>	YVELINES
<i>Valeur vénale :</i>	Indemnité principale 550 000,00 € Indemnité de emploi : 56 000,00 € Avec une marge de négociation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Andréa Chagot

vos références : EOLE LMX STATION SERVICE

2 - DATE

de consultation : 21/10/2022

de réception : 24/11/2022

de visite : sans visite

de dossier en état : 16/12/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Acquisition amiable (actualisation)

3.2. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du RER « E » dit EOLE, des travaux de réaménagement du pôle gare des Mureaux vont être réalisés. A cet effet, il est notamment prévu, afin de pallier aux dysfonctionnements actuels relatifs à l'accessibilité aux transports en commun, aux déplacements doux (piste cyclable, piétons et personne à mobilité réduite) et au stationnement, de créer une éco-station bus au sud-ouest des voies ferrées. La future éco station bus sera localisée sur les parcelles cadastrées AP n°457, n°343, 342, 280, 281. La présente demande d'évaluation porte sur les parcelles cadastrées AP n°280 et AP n°457, appartenant à des particuliers. La parcelle AP n°457 correspond à une ancienne station-service désaffectée qui, dans le cadre du projet, doit être démolie. La parcelle AP n°280 correspondant à une friche. L'objectif pour la Communauté urbaine est de procéder à l'acquisition de ces fonciers au 1er trimestre 2023.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune des Mureaux est située au nord des Yvelines, en bord de Seine (rive gauche). Elle est traversée notamment par les RD 14 et 43, qui la relient à l'autoroute A13, qui va de Paris à Rouen, et à l'autoroute A14, qui mène à Paris – La Défense. La ville est desservie par la ligne J du Transilien (Paris-Saint-Lazare à Vernon-Giverny).

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

Le bien est situé à proximité immédiate du parking de la gare des Mureaux.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Mureaux	AP 457	9001 avenue Paul Raoult	1498 m ²	Terrain bâti
Les Mureaux	AP 280	17 rue gambetta	408 m ²	Terrain nu

4.4. Descriptif

Un terrain de 1498 m² cadastré AP 257 supportant une station-service désaffectée avec pompes à essence, cuves et station de lavage, ainsi qu'un terrain limitrophe cadastré AP 280 de 408 m² situé à l'arrière et en contrebas avec un fort dénivelé de la station -service, inaccessible lors de la visite, en nature de terrain potager en friche jouxtant le parking aérien de la gare des Mureaux. Bonne situation.

Bâti total à démolir : 270 + 45 m² = 315 m² environ sous réserve de mesurage par un organisme agréé.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

315 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Consorts Roquet

5.2. Conditions d'occupation actuelles

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLUI de Grand Paris Seine-et-Oise approuvé le 16 janvier 2020 et entré en vigueur le 21 février 2020, la parcelle est située en zone UAb + Emplacement réservé LMU57

6.2.Date de référence et règles applicables

convention d'intervention foncière du 6 mars 2017

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

L'indemnité principale due au propriétaire correspond à la valeur vénale. Elle est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

8.1. Étude de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Sources : PATRIM, BNDP

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 78130 Les Mureaux
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 11/2020 à 11/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir
Surface du terrain : de 10 à 10000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	novembre-décembre	286,47	286,47	251,51	321,43
2021	janvier-décembre	348,33	357,63	280,37	392,50
2022	janvier-novembre	295,56	333,33	159,17	388,61
Synthèse		325,92	331,62	159,17	392,50

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Autres sources :

Avis DNID n°2019-78440V2773 du 4 décembre 2019 évaluant le bien à 485 000 € soit 262€/m² hors coûts de démolition.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de ces éléments, une valeur de 300€/m² en 2022 est retenue pour l'actualisation, soit une valeur vénale de 1906m² x 300€/m² = 571 800 €. Pour une surface à démolir de 315 m² les frais de démolition sont actualisés à 70€/m² soit une valeur à déduire de 22 050 €.

571 800 € - 22 050 € = 549 750 €, valeur arrondie à 550 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE L'INDEMNITÉ DE REMPLOI

L'indemnité de emploi est liquidée sur la base de l'indemnité principale.

Elle est calculée forfaitairement par l'application de taux dégressifs sur le montant de l'indemnité principale :

- 5 % pour la fraction de l'indemnité d'éviction inférieure ou égale à 23 000 € ;
- 10 % pour le surplus.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien libre est estimée à 550 000 €.

indemnité de emploi : 56 000 €

Soit une indemnisation totale de 606 000 € emploi inclus.

Ce montant est assorti d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant l'indemnisation maximale emploi inclus sans justification particulière à hauteur de 665 000 € (en valeur arrondie).

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,

Patrice Vuillemin

Inspecteur des finances publiques

