

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/09/2024

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 : Marc BAUDOUIN

Courriel : marc.baudouin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 30 84 58 25

Grand Paris Seine et Oise (GPSEO)

Réf DS : 19090107

Réf OSE : 2024-78466-55869

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 :

Parcelle de terrain nu

Adresse du bien :

Les Terres Fortes 78630 ORGEVAL

Valeur :

40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT GPSEO

affaire suivie par : M. Nicolas VERGNE

2 - DATES

de consultation :	23/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'avis du pôle d'évaluation domaniale sur la valeur d'acquisition d'un terrain à bâtir dans le cadre d'un remembrement foncier ayant pour objectif, à terme, la création d'un parking de 400 places pour le bus Express de l'autoroute A14.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Proche de Poissy et de Saint-Germain-en-Laye, Orgeval n'est pas très éloignée de Paris (31 km), Mantes-la-Jolie (23 km), Pontoise (22 km) et Versailles (22 km). Elle a rejoint la Communauté urbaine du Grand Paris Seine&Oise (CU GPS&O) en 2015.

Forte de près de 7 000 habitants, elle occupe un site de coteaux en pente descendant vers le nord, dominant la Seine et adossés à des hauteurs boisées, prolongeant les reliefs de la forêt de Marly vers l'est et celle des Alluets vers l'ouest.

Le territoire, majoritairement rural (80 %) comprend 310 ha de bois. La partie urbanisée couvre environ 180 hectares et se compose très majoritairement d'habitat individuel réparti dans le bourg et les nombreux hameaux qui l'entourent, progressivement reliés entre eux par des zones de lotissements.

Une importante zone d'activités commerciales est implantée dans l'espace compris entre la RD 113 et l'autoroute.

La commune d'Orgeval est desservie par de nombreuses lignes de bus principalement du réseau de bus Poissy les Mureaux. Elles relient Orgeval aux pôles de La Défense, Les Mureaux, Plaisir, Poissy, Saint-Quentin-en-Yvelines, Saint-Germain-en-Laye, Verneuil sur seine et Versailles.

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

La parcelle est située dans une zone d'activité

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Orgeval	AK 42	Rte de Quarante Sous Les Terres Fortes	531 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			531 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain nu

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Marcel DORE

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation en valeur libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UEm du PLUI de la CU GPS&O :

Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...).

Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est de restructurer et renouveler l'offre commerciale.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLUi. La dernière mise à jour du PLUi date du 14/12/2023.

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

La valeur vénale est déterminée selon 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche de termes de comparaison a été effectuée dans la commune et les communes environnantes en zonage UEm.

Le résultat est le suivant :

n°	Ref. enregistrements	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	7804P02 2023P05869	466//AL/53//51//55	78	ORGEVAL	LE CARREFOUR SAINT GERMAIN	Uem	23/02/2023	4915	374 491,20	76,19
2	7804P03 2014P01904	AK 38	78	ORGEVAL	ROUTE DE QUARANTE SOUS	Uem	11/12/2014	4277	243 542	56,94
3	7804P03 2015P00129	AK 35-43	78	ORGEVAL	Les Terres Fortes	Uem	21/03/2014	1261	88 270	70,00
4	7804P03 2012P00130	AK 41	78	ORGEVAL	Les Terres Fortes	Uem	25/10/2012	1613	112 910	70,00
5	7804P03 2019P08760	C 1854-1999	78	ACHERES	Les Communes	Uem	08/10/2019	1450	86 625	59,74
6	7804P03 2019P02381	C 1850-1883-1884-1887-1888-2001 à 2007 (Uem) C 1961-1964-1967-1970	78	ACHERES	Les Communes, Les Bauches	Uem et N	12/03/2019	2791 (en Uem) 3561 (en N)	277 264	Estim 83 €/m² en Uem
7	7804P03 2020P06925	AA 66	78	FLINS SUR SEINE	Les Buttes	Uem	01/09/2020	6630	700 000	105,58

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

Les termes n°2 à 4 sont anciens mais situés dans la commune d'Orgeval.

Le terme n°1 dans la commune ne permet pas de démontrer une augmentation significative des prix dans le temps.

La moyenne de l'ensemble des termes est de 74,49 €/m². Elle est de 81,13 €/m² en excluant les termes n°2 à 4 plus anciens.

Les termes n°5 à 7 se situent dans des communes différentes, pouvant disposer de caractéristiques particulières, différentes de celles d'Orgeval. Aussi, le service retient la valeur du terme n°1, terme le plus récent, et situé dans la commune d'Orgeval, soit 76,19 €/m².

La valorisation de la parcelle est ainsi de $76,19 \text{ €/m}^2 \times 531 \text{ m}^2 = 40\,457 \text{ €}$ arrondi à 40 000 € HT.

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 **40 000 €**.

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 44 000 €.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Baudouin', with a stylized flourish at the end.

Marc BAUDOUIN

Inspecteur des Finances publiques