

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**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

Versailles, le 28/11/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE  
Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 30 84 98 66

à  
Grand Paris Seine et Oise

Réf. DS: 20896776  
Réf. OSE : 2024-78118-81531

## 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 :* Terrain d'une superficie de 20 221 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :* Avenue de la Durance, BUCHELAY (78200)

*Valeur :* 1 710 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : CU GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : Nicolas VERGNE (Chef de projet foncier)

## 2 - DATES

de consultation :	07/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/11/2024

## 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 des terrains nus d'une superficie de 20 221 m<sup>2</sup> dans le parc d'activités économiques « Mantes-Buchelay ».

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

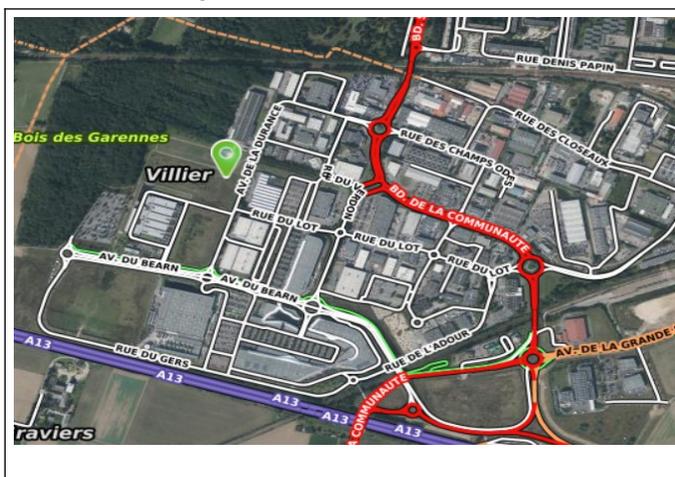
### 4.1. Situation générale

Le terrain est situé 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), dénombant près de 405 000 habitants.

La commune dispose de plusieurs grandes zones d'activités économiques et d'activités économiques mixtes (commerciales et industrielles) dont la zone d'activités commerciales « Les Closeaux », le centre commercial « Porte de Normandie », « Mon Beau Buchelay » et « Mantes Innovaparc ».

La commune est desservie par l'autoroute A13.

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



Le terrain est situé avenue de la Durance, dans le parc d'activités économiques Mantes-Buchelay au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CU GPSEO. Il se trouve à proximité de l'autoroute A13.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Buchelay	ZA 70	Villier	7 315 m <sup>2</sup>	Terrain
Buchelay	ZA 73	Villier	3 331 m <sup>2</sup>	Terrain
Buchelay	ZA 76	Villier	4 816 m <sup>2</sup>	Terrain
Buchelay	ZA 79	Villier	101 m <sup>2</sup>	Terrain
Buchelay	ZA 84	Villier	1 838 m <sup>2</sup>	Terrain
Buchelay	ZA 85	Villier	2 820 m <sup>2</sup>	Terrain

#### 4.4. Descriptif

La cession envisagée porte un terrain composé de 6 parcelles d'une superficie totale de 20 221 m<sup>2</sup>. Le terrain est de forme rectangulaire d'une largeur d'environ 83 m sur une longueur de 243 m, de nature enherbée.

La parcelle ZA 70 est d'une superficie de 7 315 m<sup>2</sup> dont 1/3 se situe dans la bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares, rendant cette superficie inconstructible.

#### 4.5. Surfaces

La superficie du terrain est de 20 221 m<sup>2</sup> comprenant environ 2 421 m<sup>2</sup> en zone non constructible et 17 800 m<sup>2</sup> en zone constructible.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CU GPSEO

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UEe (activités économiques) du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 21/02/2020.

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire. Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

Une partie de la parcelle ZA 70 se situe dans la bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares. La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée au moyen de la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires, au cas particulier, des ventes de terrains en zone d'activités économiques réalisées entre 2017 et 2024 sur le secteur du mantois.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Étude sur les ventes de terrains en zone UE et AUe entre 2017 et 2024 sur les zones d'activités économiques dans un périmètre de 3 km de l'adresse :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
7804P02 2021P06373	361//AP/ 147/146/24/ 26	1	MANTES-LA-JOLIE	CHE DES CLOSEAUX	12/05/2021	Uee	5213	390 000,00 €	74,81 €	Terrain nu pour reconstruction d'un bâti social entre Val Fourré et la PAE de Mantes
7804P04 2021P01118	361//AL/ 458//	2	MANTES-LA-JOLIE	RUE JEAN HOET	19/02/2021	Uem	420	55 426,00 €	131,97 €	Terrain en lanière à côté d'un supermarché dans une petite zone d'activité éco et commerciale dans le quartier de Gassicourt
7804P04 2020P00357	361//AL/ 622//	3	MANTES-LA-JOLIE	1 RUE SERGE NOYER	27/12/2019	Uem	2447	213 130,00 €	87,10 €	Terrain à usage de parking loué 15 000 € à un supermarché dans une petite zone d'activité éco et commerciale dans le quartier de Gassicourt
7804P04 2019P04098	361//AP/ 18//	4	MANTES-LA-JOLIE	CHE DES CLOSEAUX	10/09/2019	Uee	1548	62 000,00 €	40,05 €	Parcelle rectangulaire à proximité des voies de chemin de fer/Acquisition SNCF /DUP /Projet EOLE
7804P02 2021P09612	531//K/ 1564//1570	5	ROSNY-SUR-SEINE	L AFRIQUE	08/06/2021	Uee	5186	274 857,90 €	53,00 €	Terrain dans la PAE « Les Marceaux » à Rosny
7804P02 2024P00088	118//ZE/283 à 289//277/27 8/280/291	6	BUCHELAY	LES AUREINES	21/12/2023	1AUee	7550	591 400,00 €	78,33 €	Terrain dans la ZAC Mantes Innovaparc / SDP maximum 4500 m <sup>2</sup> / 80 €/m <sup>2</sup> pour la zone constructible et 40 € pour la zone non constructible de 315 m <sup>2</sup>
7804P04 2019p03893	118//ZH 240/243/244 /247/249	7	BUCHELAY	Le Chemin de Jouy	05/10/2019	1AUee	5564	445 120,00 €	80,00 €	Vte EPAMSA à Granitic (innovaparc) pour 4300 m <sup>2</sup> sdp constructible
7804P02 2022P22825	118//ZH/ 293/1/294	8	BUCHELAY	LA CROIX BLANCHE	22/06/2022	1AUee	1462	62 120,00 €	42,49 €	Terrain enclavé vendu entre la sncf et l'EPAMSA dans la zac innovaparc
7804P02 2024P08459	531//K/ 1385//1387/ 1391/1396	9	ROSNY-SUR-SEINE	LA FOSSE BERNAY	02/04/2024	Uee	2324	127 820,00 €	55,00 €	Terrain dans la PAE « Les Marceaux » à Rosny
7804P04 2017P04214	118//ZC/ 102//	10	BUCHELAY	LES GAMELINES	29/09/2017	Uee	5553	670 000,00 €	120,66 €	Terrain de forme carré dans le PAE de Mantes/Buchelay
7804P04 2017p01888	118//ZE 124/127	11	BUCHELAY	Entre deux chemins	25/04/2017	Uem	35869	3 156 472,00 €	88,00 €	Terrain dans le PAE de Mantes/Buchelay
7804P04 2018P03636	118//ZE/ 253//250/25 5/258	12	BUCHELAY	LES TERRES AUREINES	20/07/2018	1AUee	5640	663 440,00 €	117,63 €	Terrain de forme rectangulaire dans la ZAC Mantes Innovaparc / SDP maximum 4000 m <sup>2</sup>
7804P04 2018P02699	361//AP/ 182//	13	MANTES-LA-JOLIE	RUE DE BUCHELAY	12/06/2018	Uee	1645	68 400,00 €	41,58 €	Parcelle de forme irrégulière à proximité des voies de chemin de fer/Acquisition SNCF /DUP /Projet EOLE
7804P04 2018P02736	361//AP/ 136//	14	MANTES-LA-JOLIE	RUE DE BUCHELAY	12/06/2018	Uee	738	29 520,00 €	40,00 €	Parcelle enclavé de forme irrégulière à proximité des voies de chemin de fer/Acquisition SNCF /DUP /Projet EOLE
7804P02 2024P08191	118//ZB/ 112/114/117 /120/123/12 6/129/132	15	BUCHELAY	LES BAS GRAVIERS	19/03/2024	Uee	50935	4 329 475,00 €	85,00 €	Terrain dans le PAE de Mantes/Buchelay pour accueillir bureaux et entrepôts d'une superficie de 18000m <sup>2</sup> minimum
<b>Moyenne</b>									<b>75,71 €</b>	
<b>Médiane</b>									<b>78,33 €</b>	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Guide Callon 2024 sur la vente de terrains à usage d'activités économiques sur les communes limitrophes :

- Mantes-la-Jolie : 104 €/m<sup>2</sup>
- Mantes-la-Ville : 43 €/m<sup>2</sup>

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

Le tableau ci-dessus révèle quinze termes de comparaison dans les principales zones d'activités économiques du secteur dont les valeurs varient entre 40 et 132 € HT/m<sup>2</sup>, avec une valeur moyenne de 76 € HT/m<sup>2</sup> et une valeur de médiane à 78 € HT/m<sup>2</sup> :

- le terme 1 correspond à un terrain vendu pour la reconstruction d'un foyer social suite à la démolition de l'ancien.
- les termes 2 et 3 sont l'acquisition de parcelles par un supermarché dans une petite zone commerciale au sein du quartier de Gassicourt.
- les termes 4, 13 et 14 sont des acquisitions de parcelles en bord de voies du chemin de fer par la SNCF dans le cadre du projet EOLE .
- les termes 5 et 9 correspondent à des ventes de terrain dans le Parc d'activités économiques (PAE) « Les Marceaux » à Rosny-sur-Seine.
- les termes 6, 7, 8 et 12 correspondent à des ventes de terrain dans la ZAC « Mantes Innovaparc ».
- les termes 10, 11 et 15 correspondent à des ventes de terrain dans le Parc d'activités économiques (PAE) « Mantes/Buchelay ».

Les termes situés dans la PAE Mantes-Buchelay et dans la ZAC Mantes Innovaparc correspondent aux termes les plus probants, par leurs secteurs d'activités économiques et également géographiques. Le terme 8 sur ce secteur correspond à un terrain enclavé, il sera écarté.

En privilégiant les 6 termes (6, 7, 10 à 12 et 15) pour les raisons évoquées ci-dessus, il est obtenu une valeur moyenne de 95 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 86,50 €/m<sup>2</sup>.

Parmi les 6 termes, le terme 15 situé dans la PAE Mantes/Buchelay correspond à la dernière vente réalisée sur le secteur, d'une valeur de 85 €/m<sup>2</sup>. Le terrain avait fait l'objet d'une estimation par le service, suite à une saisine de la CU GPSEO. Le service avait retenu une valeur de 90 €/m<sup>2</sup>.

Au vu de l'étude, il sera retenu la valeur de 90 €/m<sup>2</sup> correspondant à la valeur comprise entre la médiane et la moyenne des 6 termes retenus. Cette valeur est celle retenue pour la partie constructible.

Pour l'emprise non constructible, un abattement de 50 % sera appliqué sur cette valeur de 90 €/m<sup>2</sup> soit 45 €/m<sup>2</sup>.

**Valeur vénale du terrain : (17 800 m<sup>2</sup> x 90 €) + (2 421 m<sup>2</sup> x 45 €)= 1 710 945 € 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.

L'étude fait ressortir une valeur de 1 710 945 € par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 710 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 539 000 €.

*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,

La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



Paris, le 30 octobre 2024

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise  
Immeuble Autoneum  
Rue des Chevries – 78410 Aubergenville  
A l'attention de Madame Sophie NICOLAS  
Direction du Développement économique  
DGA Stratégie et Grands Projets  
Responsable du service implantations, parcs et  
immobilier d'activités

**Objet :** Renonciation par le Groupe SAFRAN aux parcelles dites « droit de préférence » Commune de Buchelay.

Madame Nicolas,

Le Groupe Safran a toujours pu compter sur l'accompagnement de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise dans ses réflexions de développement sur la Commune de Buchelay.

Dans le cadre de cet accompagnement, depuis un certain temps, deux parcelles sont réservées pour deux de nos filiales, Safran Electronics & Défense (SED) et Safran Helicopter Engines (SHE) :

- Réf. cadastrale de la parcelle pacte de préférence SED : ZA0085 - ZA0076 - ZA0079
- Réf. cadastrale de la parcelle Pacte de préférence SHE : ZA0070 - ZA0073 - ZA0084

Suite aux différentes discussions et rencontres qui ont eu lieu depuis début 2024, je vous confirme que nos deux filiales Safran Electronics & Défense et Safran Helicopter Engines renoncent à leur « droit de préférence » sur chacune de leur parcelle.

En conséquence de cette décision, GPS&O peut reprendre la maîtrise de ces parcelles et envisager leur commercialisation auprès d'un tiers

En vous réitérant les remerciements du Groupe Safran pour les échanges constructifs menés dans l'intérêt mutuel de nos structures.

Bien cordialement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Blin', written over a horizontal line.

Loïc BLIN  
Directeur des Affaires Immobilières Groupe  
Direction Financière  
T +33 (0)1 40 60 27 07 • M +33 (0)6 74 95 51 53  
Siège Social  
Etablissement Martial Valin  
2, Bld du Général Martial Valin

75724 PARIS Cedex 15 – France  
[www.safran-group.com](http://www.safran-group.com)



