

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf DS: 13173831

Réf OSE : 2023-78335-51561

Versailles, le 27/07/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à

Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et  
Oise

## 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 :*

Emprise de terrain d'une superficie de 233 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

Avenue du Président Wilson, MANTES-LA-VILLE (78711)

*Valeur :*

**5 100 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

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

## 1 - CONSULTANT : GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : *Mme Andréa CHAGOT (Cheffe de projets fonciers).*

## 2 - DATES

de consultation :	29/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/08/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/06/2023

## 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 (GPSEO) souhaite acquérir auprès de SNCF Réseau une emprise de parcelle à usage de voirie d'une superficie de 233 m<sup>2</sup> inclus dans le périmètre des travaux du quartier gare de Limay.

Dans le cadre du projet de requalification des espaces publics au sein du quartier gare de Limay, des interventions ont été effectuées sur une emprise d'environ 233 m<sup>2</sup> issue de la parcelle cadastrée AZ 210, propriété de SNCF Réseau. Pour ce faire, la CU GPSEO et la SNCF Réseau ont conclu ensemble une convention de mise à disposition dans l'attente de la régularisation foncière. La CU GPSEO souhaite à présent procéder à l'acquisition de l'emprise de terrain à usage public.

<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 Limay, au nord du département Yvelines, en bord de Seine. La commune est limitrophe à la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. Elle compte environ 17 000 habitants et elle est membre de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO), dénombant près de 405 000 habitants.

Elle est proche de l'autoroute A 13 et elle est desservie par la ligne J du transilien.

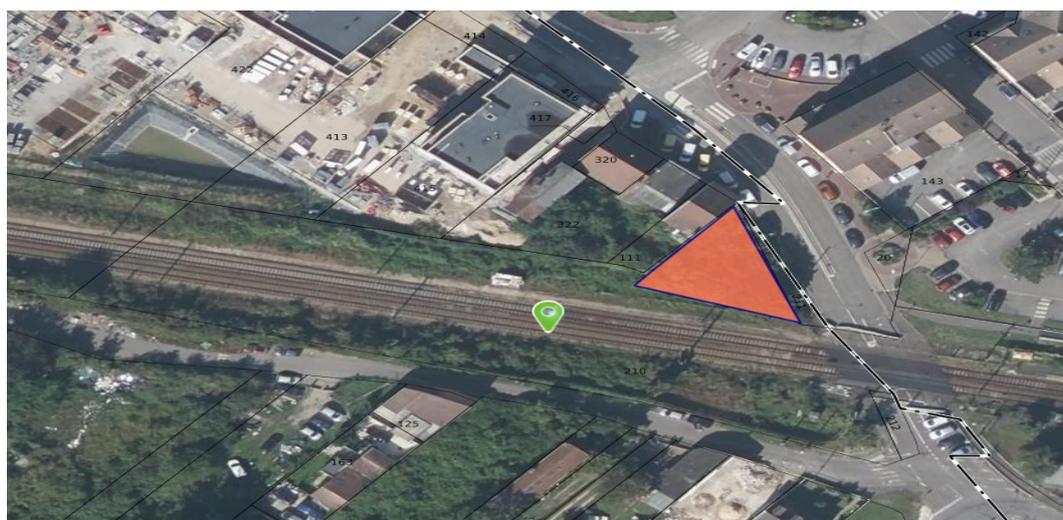
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'emprise de terrain est à l'angle de l'avenue du Président Wilson et de la voie ferrée, à proximité de la gare de Limay et à environ 2 km du centre-ville de Limay.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Limay	AZ 210	Chemin latéral Sud	3 416 m <sup>2</sup>	Terrain



*Emprise de terrain  
d'une superficie de  
233 m<sup>2</sup>.*

### 4.4. Descriptif

La parcelle concernée est à usage d'espace public de forme triangulaire à l'angle du chemin latéral sud et de l'avenue du Président Wilson d'une superficie d'environ 233 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** SNCF Réseau

**5.2. Conditions d'occupation :** libre

## 6 - URBANISME

Zone UAb 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.

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

La valeur vénale sera 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 à usage de voirie 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

Étude sur les ventes de terrains d'une superficie comprise entre 50 et 6 000 m<sup>2</sup>, sur la période de 01/2016 à 06/2023 à usage de voirie ou de régularisation de parcelles dans un périmètre de 5 km de l'adresse du bien :

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 2022P41859	361//AP/ 278//	1	MANTES-LA-JOLIE	CHE DES CLOSEAUX	07/12/2022	Uee	108	3 240	30,00 €	Petite parcelle rectangulaire à usage de jardin	
7804P02 2021P11932	361//AY/ 327//	2	MANTES-LA-JOLIE	124 RUE FERNAND BODET	26/06/2021	Uda	288	11 520	40,00 €	Parcelle enclavée acquise par le propriétaire voisin à usage de jardin	
7804P02 2021P11930	361//AY/ 423//	3	MANTES-LA-JOLIE	124 RUE FERNAND BODET	26/06/2021	Uda	114	5 700	50,00 €	Parcelle enclavée acquise par le propriétaire voisin à usage de jardin	
7804P02 2023P06217	361//AP/ 280//	4	MANTES-LA-JOLIE	IMP STE CLAIRE DEVILLE	08/02/2023	Uee	196	9 800	50,00 €	Terrain pour projet EOLE	
7804P02 2022P13152	362//AH/ 581//	5	MANTES-LA-VILLE	33 B RUE DES BAS VILLIERS	15/04/2022	Uda	135	3 267	24,20 €	Régularisation terrain par la mairie dans lotissement	
7804P04 2021P00162	362//AD/ 417//419	6	MANTES-LA-VILLE	10 RUE DE BELLEVUE	27/11/2020	Uba	217	10 000	46,08 €	Parcelle enclavée en fond de jardin	
7804P02 2022P10565	362//AN/ 425//	7	MANTES-LA-VILLE	8 RUE DE CHENONCEAUX	23/03/2022	Uda	168	3 696	22,00 €	Régularisation terrain par la mairie dans lotissement	
7804P04 2021P00923	362//AK/ 1937//	8	MANTES-LA-VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	05/02/2021	Udc	48	1 056	22,00 €	Régularisation terrain de lotissement (espace vert)	
7804P02 2022P06345	362//AK/ 1885//	9	MANTES-LA-VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	18/02/2022	Udc	65	1 452	22,34 €	Régularisation terrain de lotissement (espace vert)	
7804P02 2022P06399	362//AK/ 1978//	10	MANTES-LA-VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	18/02/2022	Udc	65	1 430	22,00 €	Régularisation terrain de lotissement (espace vert)	
7804P02 2022P06404	362//AK/ 1980//	11	MANTES-LA-VILLE	DOMAINE DE LA VALLEE	18/02/2022	Udc	101	2 222	22,00 €	Régularisation terrain de lotissement (espace vert)	
7804P02 2022P09236	362//AS/ 538//	12	MANTES-LA-VILLE	RUE GABRIEL PERI	15/03/2022	Uda	57	1 254	22,00 €	Régularisation terrain par la mairie dans lotissement	
7804P04 2020P03651	362//AN/72//	13	MANTES-LA-VILLE	CHE DE MANTES A HARGEVILLE	16/09/2020	Ucb	580	11 600	20,00 €	bande en lanière pour aménagement	
7804P04 2020P05409	362//AW/63//	14	MANTES-LA-VILLE	16 RUE DES PINCEVINS	15/12/2020	Uda	217	10 000	46,08 €	Parcelle rectangulaire en lanière accolée à A13	
7804P02 2021P07949	362//AL/ 1301//	15	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	27/05/2021	Uda	134	2 680	20,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20008	362//AL/ 1341//	16	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	06/08/2021	Uda	41	902	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20007	362//AL/ 1340//	17	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	06/08/2021	Uda	30	660	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20245	362//AL/ 1343//	18	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	06/08/2021	Uda	50	1 100	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P06352	362//AL/ 1319//	19	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	18/02/2022	Uda	79	1 738	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P10867	362//AL/ 1359//	20	MANTES-LA-VILLE	LA COTE MATEAU	25/03/2022	Uda	30	660	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P07927	362//AK/ 1917//	21	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	27/05/2021	Udc	124	2 728	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20010	362//AK/ 1960//	22	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	06/08/2021	Udc	66	1 452	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20247	362//AM/ 408//	23	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	06/08/2021	Udc	43	946	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P06419	362//AM/ 407//	24	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	18/02/2022	Udc	38	836	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P15819	362//AK/ 1953//1954	25	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	27/04/2022	Udc	51	1 020	20,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P32927	362//AK/ 1955//	26	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	15/09/2022	Udc	41	902	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20016	362//AK/ 1945//	27	MANTES-LA-VILLE	LES ETUMIERES	06/08/2021	Udc	130	2 860	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2022P06438	362//AK/ 1941//1942	28	MANTES-LA-VILLE	LES ETUMIERES	18/02/2022	Udc	63	1 386	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P04 2020P03125	362//AL/ 1326//	29	MANTES-LA-VILLE	LA GALERIE	11/08/2020	Udc	44	968	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P24495	362//AL/ 1327//	30	MANTES-LA-VILLE	LA GALERIE	16/09/2021	Udc	57	1 254	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20021	362//AK/ 1854//	31	MANTES-LA-VILLE	LES GALERES	06/08/2021	Udc	98	1 960	20,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P04 2020P03124	362//AK/ 1891//	32	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	11/08/2020	Udc	53	1 166	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P04 2020P03126	362//AK/ 1890//	33	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	11/08/2020	Udc	69	1 380	20,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P04 2020P03127	362//AK/ 1892//	34	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	11/08/2020	Udc	49	1 078	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P04 2021P00685	362//AK/ 1934//	35	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	02/02/2021	Udc	80	1 760	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P07912	362//AK/ 1859//	36	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	27/05/2021	Udc	31	682	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
7804P02 2021P20011	362//AK/ 1957//	37	MANTES-LA-VILLE	LES MEUSOIRS	06/08/2021	Udc	37	814	22,00 €	Régularisation terrain en lotissement par promoteur	
									<b>Moyenne</b>	<b>25,32 €</b>	
									<b>Médiane</b>	<b>22,00 €</b>	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Il a été retenu parmi les termes de comparaison uniquement les ventes dans le cadre de régularisation de voiries, d'espace vert ou à usage de jardins.

Il ressort de l'étude des valeurs très homogènes comprises entre 20 et 50 €/m<sup>2</sup> soit une moyenne de 25,32 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 22 €/m<sup>2</sup>.

Au vu de l'étude et de la physionomie du terrain, il sera privilégié la valeur médiane, soit 22 €/m<sup>2</sup>.

**Valeur vénale du bien : 233 m<sup>2</sup> x 22 € = 5 126 € HT arrondie à 5 100 €**

## 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 **5 100 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 5 610 €.

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 pendant 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.

La parcelle a été évaluée à usage d'espace public en conséquence cela correspond à une valeur de terrain « vidé » de ses droits à construire.

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,



Boris LARZILLIERE  
Inspecteur des Finances publiques