

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 octobre 2023

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 : Michel GUIAS

Courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 82 90 20 25

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Réf DS: 14174096

Réf OSE : 2023-78402-72773

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 :

Emprises de terrains en zone naturelle

Adresse du bien :

Lieu-dit « Le Chenet »- 78970 Mézières-sur-Seine

Valeur :

2 830 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : Andréa CHAGOT, Chef de Projet

2 - DATES

de consultation :	20/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Pas de visite
du dossier complet :	17/10/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du projet départemental d'homologation d'un tracé de Grande Randonnée Pédestre à travers les Yvelines, la commune de Mézières-sur-seine est concernée via un itinéraire PR37. L'implantation du golf de Guerville ayant modifié le tracé de ce chemin, celui-ci emprunte désormais des parcelles propriété de la Communauté urbaine.

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

Afin de permettre la réalisation du projet et de le mettre en concordance avec la réalité du terrain, la Communauté urbaine doit céder au profit de la commune de Mézières-sur-Seine une emprise de 248 m² issue de la parcelle G n°59, une emprise de 235 m² issue de la parcelle G n°192, une emprise de 460 m² à détacher de la parcelle H n°217.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

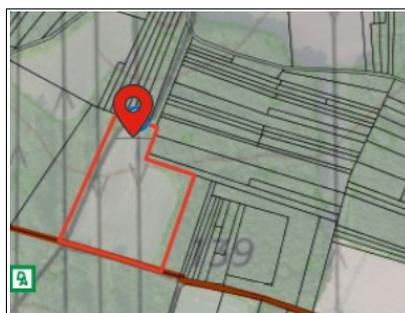
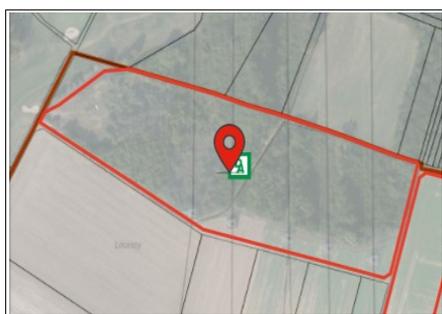
4.1. Situation générale

La commune de Mézières-sur-Seine se situe dans le nord-ouest des Yvelines, en bord de Seine sur la rive gauche du fleuve, à 8 kilomètres à l'est de Mantes-la-Jolie, chef-lieu d'arrondissement et à 37 kilomètres au nord-ouest de Versailles, le chef-lieu du département.

La commune est limitrophe de Guerville à l'ouest, d'Épône à l'est, de Boinville-en-Mantois et Goussonville au sud. Au nord, la Seine la sépare de Gargenville, Issou et Porcheville.

La commune a accès à l'autoroute A 13 par l'échangeur n° 9 situé à Épône au croisement de la CD 130. Les routes départementales et communales assurent les liaisons avec les communes voisines, notamment la CD 113 qui relie Saint-Germain-en-Laye à Mantes-la-Jolie, la CD 130, orientée nord-sud, qui relie le Vexin français au centre des Yvelines.

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



Les emprises sont situées à proximité du golf de Guerville.

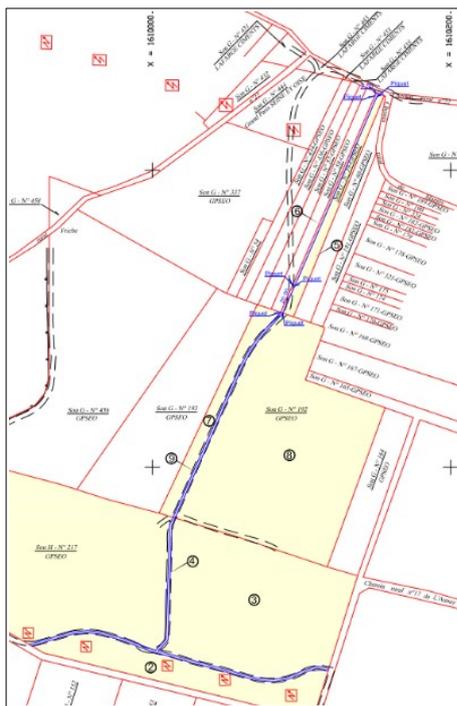
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Mézières-sur-Seine	G 59	Lieu-dit « Le Chenet »	1 211 m ²	Non bâti
Mézières-sur-Seine	G 192	Lieu-dit « Carteron »	14 919 m ²	Non bâti
Mézières-sur-Seine	H 217	Lieu-dit « Launay »	34 529 m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

La Communauté urbaine doit céder au profit de la commune de Mézières-sur-Seine une emprise de 248 m² issue de la parcelle G n°59, une emprise de 235 m² issue de la parcelle G n°192, une emprise de 460 m² à détacher de la parcelle H n°217. Ces parcelles correspondent à du terrain nu, en nature de bois-taillis ou de culture. La parcelle G 59 est classée en zone NV au PLUi, les parcelles G192, H217 sont classées en zone NEI.



Ancien Cadastre	N° lot	Surface	Observation	n
Section H - N° 117	1	2ha 02a 50ca	Conservé par GPSEO	
	2	37a 26ca	Conservé par GPSEO	
	3	1ha 00a 93ca	Conservé par GPSEO	
	4	4a 60ca	Cédé à la Commune	
Section G - N° 59	5	9a 63ca	Conservé par GPSEO	
	6	2a 48ca	Cédé à la Commune	
Section G - N° 192	7	14a 06ca	Conservé par GPSEO	
	8	1ha 32a 78ca	Conservé par GPSEO	
	9	2a 35ca	Cédé à la Commune	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Ces parcelles font partie de deux acquisitions faites par la CU GPSO en 2019. La CU avait acheté 74 673 m² de terrain en zone naturelle au prix de 164 280,60 € (mutation 2019P01300) et 428 536 m² de terrains servant d'emprise au golf de Guerville au prix de 942 779,20 € (mutation 2019P00022), soit 2,2 €/m²

5.2. Conditions d'occupation : évalué en valeur libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone NV :

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

Zone NEI :

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.

La zone NE comprend deux secteurs :

- le secteur NEe, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration, cimetières,...)
- le secteur NEl, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.

6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé en date du 16/01/2020. Il est devenu opposable à compter du 21/02/2020.

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

Il a été choisi de retenir la méthode valorisation par comparaison avec des terrains situés à proximité, en zone naturelle. Cette approche 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

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

☞ Méthode par comparaison de terrains en zone naturelle :

Réf.	Ville	Adresse	Parcelle	Surface	Zonage	Prix	Prix €/m ²
2023P03056	Mézières/Seine	LD « Les Perdants »	AA 351	459 m ²	NV	1 836 €	4 €/m ²
2023P01122	Mézières/Seine	LD « Les Gravois »	D 17	834 m ²	NE	4 170 €	5 €/m ²
2023P04759	Mézières/Seine	LD « Les Plaine »	L615	432 m ²	NP	1 728 €	4 €/m ²
2022P18481	Guerville	Sous Gros Moulu	AK 270	550 m ²	NP	1 280 €	2,32 €/m ²
2023P24634	Guerville	Les Groux	B 129, ZV 65	2 247 m ²	AV	5 000 €	2,22 €/m ²
2023P2672	Guerville	Grande Rue	ZP 131	400 m ²	NP	1 500 €	3,75 €/m ²
2023P01299	Guerville	Les Convois	AZ 73	153 m ²	NP	300 €	1,96 €/m ²
2022P23721	Boinville	Le Bas Clos	ZB 61	226 m ²	AV	2 260 €	10 €/m ²

Les cessions montrent des prix compris entre 1,96 €/m² et 10 €. La mutation à 10 €/m², bien supérieure, est écartée de l'étude pour le calcul de la médiane et de la moyenne.

Moyenne	3,32 €/m ²
Médiane	3,75 €/m ²
Prix haut	5 €/m ²
Prix bas	1,96 €/m ²

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

La médiane est égale à 3,75 €/m² et la moyenne est de l'ordre de 3,32 €. Les prix varient, toutefois plusieurs ventes se sont faites aux alentours de 4 €/m².

En 2019, avant la mise en place du PLUi, ces terrains avaient fait l'objet d'une cession sur la base de 2,2 €/m².

Le service arbitre à 3 €/m², correspondant à la valeur moyenne arrondie de la médiane et de la cession des terrains en 2019 sur la base de 2,2 €/m².

VV = surfaces d'emprises x 3 €/m² = 3 x (248 + 235 + 460) = 3 x 943 = 2 829 €

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 **2 830 €**.

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 2 500 € (arrondie).

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,



Michel GUIAS

Inspecteur des Finances publiques