

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

7302 - SD

Publié le

ID : 078-217803808-20240624-20240663-DE



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 mai 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

Affaire suivie par : Michel GUIAS

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

Téléphone : 06-82-90-20-25

à

la Commune de Maule

Réf DS: 17784989

Réf OSE : 2024-78380-34971

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 :

Deux emprises de terrain en zone naturelle

Adresse du bien :

Rue de Mareil - 78580 MAULE

Valeur :

11 700 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE MAULE

affaire suivie par : M Benoît TRAN THAN, Responsable du Service Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	06/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/05/2024
du dossier complet :	21/05/2024

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

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Maule envisage de céder une emprise de terrain de 650 m² aux propriétaires des parcelles voisines AH 54 et AH 55 pour agrandir leurs jardins.

Les parties auraient convenu d'un prix de l'ordre de 50 €/m², correspondant à du terrain d'agrément.

Il est demandé au Pôle d'Évaluation Domaniale de se prononcer sur la valeur vénale de cette emprise.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Maule se trouve dans le nord des Yvelines dans la vallée de la Mauldre. Elle se trouve à 15 km environ au sud-est de Mantes-la-Jolie , chef-lieu d'arrondissement et à 30 km environ au nord-ouest de Versailles , préfecture du département.

Neuf communes sont limitrophes de Maule. Ce sont : Aulnay-sur-Mauldre au nord, Bazemont au nord-est, Herbeville à l'est, Mareil-sur-Mauldre au sud-est, Montainville au sud, Andelu au sud-ouest, Jumeauville à l'ouest, Épône et La Falaise au nord-ouest.

La principale desserte routière est la route départementale 191 qui traverse la commune selon un axe nord-sud, la direction nord menant à Épône, à l'ancienne route nationale 13 et à l'autoroute A13, la direction sud menant à Beynes puis à la route nationale 12 et, au-delà, vers Rambouillet.

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

L'emprise cédée permettrait aux propriétaires des parcelles AH 55 et AH 54 d'agrandir leurs propriétés et de les valoriser éventuellement. Cette emprise est située sur l'arrière de leurs habitations et serait destinée à un usage de terrain d'agrément.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maule	AH 36	Rue de Mareil	6 618 m ²	Non bâtie

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en nature de prairie.



4.5. Surfaces :

Dans la saisine, il est indiqué que l'emprise cédée aux propriétaires des parcelles AH54 et 55 serait de l'ordre de 650 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Maule ;

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone N :

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment éthique, historique ou écologique.

Terrain impacté par le PPRI ;

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

La valeur vénale est déterminée par 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

8.1.1. Etude Patrim BNDP des terrains en zone N.

Réf.	Ville	Adresse	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix	€/m ²
2023P20467	Maule	Sens de la Voirie	AK 27	2237m ²	N	2 237 €	1 €/m ²
2022P44855	Maule	La Rolanderie	AE 316 317	16741m ²	Nebc	20 000 €	1,19 €/m ²
2022P09534	Maule	Rue d'Orléans	AE 305...	4500m ²	Nebc	25 000 €	5,55 €/m ²
Moyenne							2,58 €/m²
Médiane							1,19 €/m²

8.1.2. Etude Patrim/BNDP de terrains en nature de jardin/parc/bois :

Réf.	Ville	Adresse	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix	€/m ²
2023P15225	Maule	R du Val Durand	AH 121	1 528 m ²	2 AU	35 000 €	22,90 €/m ²
2022P41767	Maule	Ruelle des Galliers	AX 74 56	310 m ²	Na/N	5 000 €	16,13 €/m ²
2022P41982	Aulnais/Maul.	ch. des Montoirs	AD 152	110 m ²	UDa	2 000 €	18,18 €/m ²
2022P38555	Aulnais	Les Genièves	A 799	173 m ²	NV	2 422 €	14 €/m ²
2022P15419	Aulnais	Les Limonts	AC 198	23 m ²	UDb	500 €	21,7 €/m ²
2024P06123	Bazemont	Bel œil	AM 86	725 m ²	N	15 000 €	20,68 €/m ²
2023P08965	Herbeville	Voie Grisée	AC 14	2 193 m ²	A	26 100 €	11,9 €/m ²
Moyenne							18 €/m²
Médiane							18,18 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

En zone naturelle, les cessions de terrain sont en général comprises entre 1 et 5 €/m². Dans le cas présent, les emprises concernées sont destinées à être du terrain à usage de terrain d'agrément ou de jardin.

L'étude de marché (8.1.1) fait ressortir une valeur de l'ordre de 18 €/m² avec une fourchette de prix comprise entre 14 €/m² et 22,90 €/m², quel que soit le zonage.

Il est choisi de retenir cette valeur de 18 €/m² et de l'appliquer à l'emprise de 650 m² qui sera détachée de la parcelle AH 36, soit :

$$VV = 650 \text{ m}^2 \times 18 \text{ €/m}^2 = \mathbf{11\ 700 \text{ €}}$$

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 **11 700 €**.

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 10 500 € (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 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.

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,



L'inspecteur des Finances publiques,
Michel GUIAS