RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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: 15103308
Réf OSE : 2023-78346-97576

Versailles, le 17 janvier 2023

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

La Communauté de Communes du Pays Houdanais

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

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : Rue de Versailles (ZAE des Vieilles Vignes), LONGNES (78980)

Valeur : **133 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

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

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

1 - CONSULTANT : CCPH

affaire suivie par : *Mme Stéphanie GOUJON (Directrice Générale des Services).*

2 - DATES

de consultation :	20/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/12/2023

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

La Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) souhaite céder un terrain d'une superficie de 2 950 m² à découper d'une emprise totale de 13 271 m² dans la zone d'activités économiques de Longnes.

Une offre a été formulée d'un montant de 147 500 € par la SARL SAS LMF Gestion Services concernant l'acquisition de la parcelle.

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

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé sur la commune de Longnes, dans le département des Yvelines, commune se trouvant à une douzaine de kilomètres de la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. La commune compte environ 1 530 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Houdanais, dénombrant près de 30 000 habitants.

Son territoire est principalement consacré à la grande culture céréalière et à quelques élevages (volailles).

La commune est traversée par la D928 (Mantes-Dreux via Anet), la D11 (Bréval-Thoiry) et la D115 (Longnes-Houdan). La gare ferroviaire la plus proche est à Bréval à environ 5 km.

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

Le bien est situé dans la zone artisanale de Longnes desservie par la route départementale 11 entre Longnes et Dammartin-en-Serve .

4.3. Références cadastrales

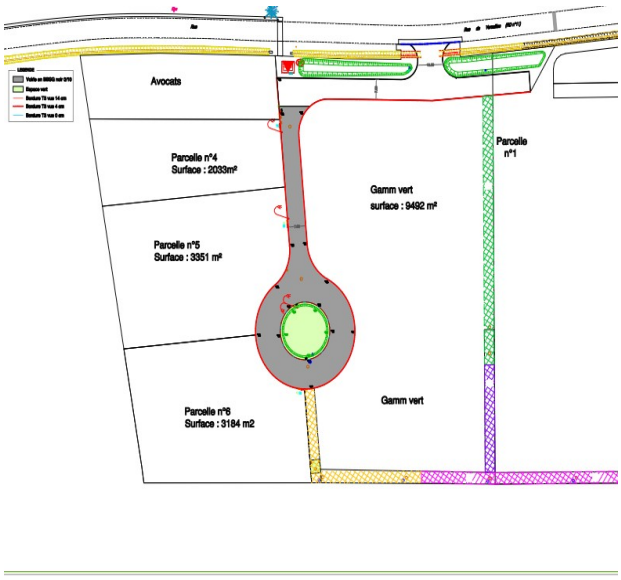
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Longnes	C 1408	Les Vieilles Vignes	8 518 m²	Terrain
Longnes	C 1409	Les Vieilles Vignes	495 m²	Terrain
		TOTAL	9 013 m²	Terrain

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

Plan de la parcelle au cadastre

Projet de division de la parcelle



4.4. Descriptif

La superficie du terrain aujourd'hui est d'environ 13 000 m² correspondant à 4 lots de terrain à commercialiser. La cession envisagée porte sur une emprise de terrain d'environ 2 950 m² correspondant à la parcelle 4.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CCPH

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Zone 1AUz (activités économiques) du PLU de la commune de Longnes, approuvé par le conseil municipal le 27/09/2017.

Cette zone est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques artisanales et commerciales.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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 sur la commune de Longnes et les communes limitrophes et/ou également dans lez zones d'activités de la communauté de communes du Pays Houdanais.

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

A) Recherche de termes de comparaison

A1) Étude sur les ventes de terrains en zone d'activités sur la commune de Longnes et les communes limitrophes entre 2018 et 2023 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
7804P04 2021P00150	192//D/29//	1	DAMMARTIN EN SERVE	LE VILLAGE	23/12/20	UJ	2522	78 182,00 €	31,00 €	Terrain pour construction atelier bureau de 149 m²
7804P02 2022P24157	192//D/30//	2	DAMMARTIN EN SERVE	LE VILLAGE	22/06/22	UJ	3052	150 000,00 €	49,15 €	Terrain en lanière
7804P02 2022P05671	346//C/ 1407//	3	LONGNES	LES VIEILLES VIGNES	11/02/22	1AUz	1750	70 000,00 €	40,00 €	Terrain
7804P04 2018P04879	346//C/ 1267//	4	LONGNES	LE CIMETIERE LINOT	30/10/18	1AUz	10618	318 540,00 €	30,00 €	Terrain pour construction d'un bâtiment de 1420 m²
7804P02 2023P13445	346//C/ 1396//1400	5	LONGNES	LES VIEILLES VIGNES	26/04/23	1AUz	6500	240 500,00 €	37,00 €	Terrain pour construction d'un bâtiment type jardinerie
								Moyenne	**37,43 €**	
								Médiane	**37,00 €**	

A2) Étude sur les ventes de terrains en zone d'activités sur la communauté de communes du pays houdanais entre 2018 et 2023 :

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	Surface terrain (m²)	zonage	Prix total	Prix/m²	Descriptif et observations sur les biens
Houdan	2019P1304	08/03/2019	ZI St Mathieu	AK 135-137	152	UI (zone d'activités ind, tertiaires, artisanales…)	6 840	45,00	terrain de configuration irrégulière, acquis par propriétaire mitoyen
Houdan	2023p03403	25/01/2023	ZI St Mathieu	AK 112-133	1 965	UI (zone d'activités ind, tertiaires, artisanales…)	98 250	50,00	TAB viabilisé de configuration irrégulière ; vente CCPH
Houdan	2022p40831	15/11/2022	ZI St Mathieu	AK 132	124	UI (zone d'activités ind, tertiaires, artisanales…)	6 200	50,00	Terrain de configuration triangulaire ; vente CCPH à propriétaire mitoyen
Bazainville	2021P01614	31/03/2021	Les Champs Blancs	G 682	3 892	UE (zone d'act artisanales, ind, commerciales ou bureau)	183 206	47,07	terrain de configuration quasi rectangulaire ; vente CCPH ; parcelle voisine
Bazainville	2021P05396	07/12/2020	Les Champs Blancs	G 683	1 719	UE (zone d'act artisanales, ind, commerciales ou bureau)	80 793	47,00	terrain de configuration quasi rectangulaire ; vente CCPH ; parcelle voisine
Bazainville	2023P01625	22/12/2022	Les Champs Blancs	G 679/680	6 425	UE (zone d'act artisanales, ind, commerciales ou bureau)	257 000	40,00	terrain de configuration quasi rectangulaire ; vente CCPH ; parcelle voisine
							Moyenne	**46,51 €**	
							Médiane	**47,04 €**	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

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

La première recherche s'est portée sur des terrains dans le secteur de Longnes en zone d'activités, il a été trouvé cinq termes de comparaison dont trois sont issues de la zone d'activités « Les Vieilles Vignes » à Longnes et deux proviennent de la commune voisine de Dammartin-en-Serve.
Les valeurs sont comprises entre 30 et 49 €/m² soit une moyenne et médiane avoisinant 37 €/m².

Afin de compléter l'étude, une seconde recherche s'est portée sur des terrains en zone d'activités appartenant à la communauté de communes du Pays Houdanais, il a été trouvé six termes de comparaison dont trois sont issues de la zone d'activités « Saint Mathieu » à Houdan et trois proviennent de la commune voisine de Bazainville.
Les valeurs sont comprises entre 40 et 50 €/m² soit une moyenne et médiane avoisinant 47 €/m².

Les valeurs en zone d'activités sur le secteur de Longnes et Houdan demeurent stables et homogènes.

En conséquence au vu des deux études, il sera retenu une valeur de 45 €/m².

Valeur vénale du terrain : 2 950 m² x 45 € = 132 750 € HT arrondie à 133 000 €

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 133 000 € par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **133 000 €**. 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 119 700 €.

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.*

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

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.

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.

L'offre reçue par la CCPH d'un montant de 147 500 € par la SARL SAS LMF Gestion Services concernant l'acquisition de la parcelle se situe dans les valeurs de marché et n'appelle pas d'observation.

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

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.

Accusé de réception préfecture
078-247800550-20240301-DEL1801032024-DE,
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024