

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.: ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25/03/2024

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Commune de Jouy le Moutier

POUR NOUS JOINDRE

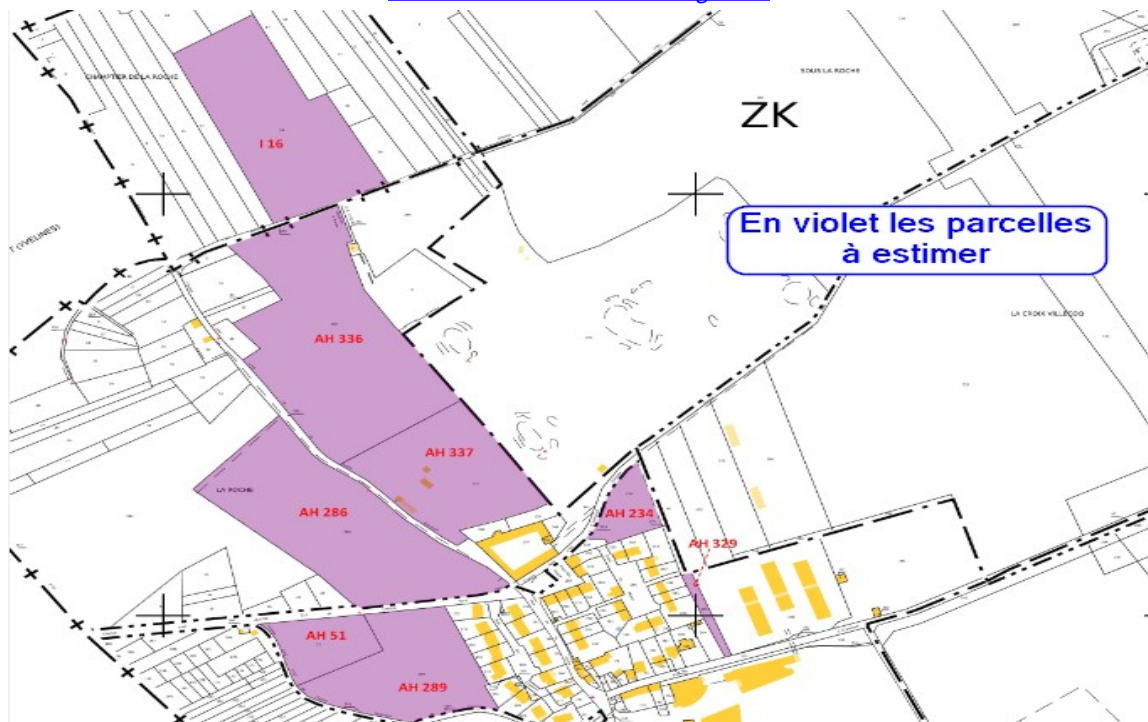
Affaire suivie par : Franck Bordes
téléphone : 06.89.06.14.99
courriel : franck.bordes@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 15967746
Réf. OSE : 2024-95323-06173

Vos Réf. : Terrains veolia

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 : prairies, espaces boisés, chemin

Adresse du bien : Ferme d'Ecancourt 95280 Jouy-le-Moutier

Valeur : 190 300 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Jouy le Moutier
affaire suivie par : Monsieur Pierre CARPENTIER
courriel : pierre.carpentier@jouylemoutier.fr
Tél : 01 34 41 65 21

2 - DATES

de consultation :	26/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans visite
du dossier complet (précisions apportées par le Consultant) :	27/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Acquisition amiable : rachat des terrains à usage agricole ou boisés appartenant à la société Véolia sur le secteur d'Eancourt.

Calendrier prévisionnel : avril 2024.

Prix envisagé : non précisé.

Précisions complémentaires apportées par le consultant : dans le cadre de la cession du site du Campus Véolia à un futur opérateur, la commune, la Communauté d'Agglomération et la commune se sont conjointement rapprochés du propriétaire afin de se porter acquéreurs de parcelles

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

figurant dans le tableau à la section (4.4. Descriptif), pour l'essentiel situées en zone naturelles et dont 5 sont occupées par convention par la ferme d'Eancourt (convention jointe à la présente demande). Ces 5 parcelles sont par ailleurs dans le périmètre « de préemption » Espaces Naturels Sensibles » du département du Val d'Oise.

Le consultant vise à acquérir les terrains listés ci-dessous afin notamment de garantir la pérennité de la ferme d'Eancourt et de régulariser la situation de terrain qui ont un usage public (cheminement...).

L'acquisition se réalisera soit par la commune soit par le département du Val d'Oise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune du département du Val-d'Oise proche de Cergy (Préfecture) à l'est.

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

Les parcelles à évaluer sont à l'est de la commune en limite du Golf d'Eancourt et du département des Yvelines.

4.3. Références cadastrales

Cf ci-dessous.

4.4. Descriptif

Pour le Consultant : parcelles constituées de prairie, d'espaces boisés.

Un terrain comporte des constructions en mauvais état, ainsi qu'un hangar à paille construit par la commune avec l'accord de Véolia .

Parcelles	Surface m ²	Zonage P.L.U.	Servitude	Droit de Préemption	Usage /	Occupation
AH 289	9 538	N	Espaces boisés classés en partie	Espaces naturels sensibles du département	Prairie / Bois	Convention d'occupation temporaire ferme d'Eancourt Convention d'occupation temporaire ferme d'Eancourt
AH 51	3 640	N	Néant	Espaces naturels sensibles du département	Bois	
AH 329	637	UE	Néant		Cheminement piétonnier	
AH 286	17 802	N	Néant	Espaces naturels sensibles du département	Prairie	Convention d'occupation temporaire ferme d'Eancourt Convention d'occupation temporaire ferme d'Eancourt
AH 337	10 731	N / Ne	Néant	Espaces naturels sensibles du département	Potager / hangar à paille / locaux stockage	
AH 336	21 411	N	Néant	Espaces naturels sensibles du département	Prairie	Convention d'occupation temporaire ferme d'Eancourt
AH234	2 473	Ne	Néant		Prairie bois cheminement piétonnier	
I16	15 215	N	Espaces boisés classés en partie	Espaces naturels sensibles du département	Prairie / Bois	
Surf. totale	81 447					

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Pour le Cadastre : CAMPUS VEOLIA ENVIRONNEMENT et VEOLIA PROPTETE.

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation du bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME – INFORMATIONS FOURNIES PAR LE CONSULTANT

Parcelle en zone N et Ne pour les parcelles hormis la parcelle AH 329 pour 637 m² à usage de cheminement piétonnier qui est en zone UE.

Situation particulière : espaces naturels sensibles.

Réseaux et voiries : ces terrains sont desservis par des chemins ruraux et ne sont pas desservis par les réseaux publics.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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. 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

- Recherche de terrains non bâtis en zone non constructible sur la commune ou dans les communes voisines :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations	Zonage
450//AL/416//	95	NEUVILLE-SUR-OISE	LA GARENNE DE NEUVILLE	01/04/2023	43664	68 115	1,56	Vente par Etat à Commune, terre	Zone N - Zone naturelle
B 980	78	VAUX-SUR-SEINE	L HAUTIL	27/08/2021	4 957	8 564	1,73	Achat par SAFER – taillis	Zone NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité
AN 205, B 1292, 1411, BW 292, 314 B 980	78	TRIEL SUR SEINE et VAUX-SUR-SEINE	L HAUTIL et Les Hauts Haumonts	08/11/2023	7 098	12 927	1,82	Vente par SAFER à Commune	Zone AV - Agricole Valorisée Zone NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité
624//BE/330// 624//BO/66// et svt	78	TRIEL SUR SEINE	LA DEMI LIEUE	19/07/2023	24179	68 975	2,85	Achat par EPF (indemnité de emploi en sus) - sous DUP – Terre prix 3,5 €/m ² et 2,2 €/m ²	zone NV
624//B/1311// 624//BS/54// 624//BH/9// 624//BP/22// 624//AO/216// svt	78	TRIEL SUR SEINE	LA GRANDE ILE	27/08/2021	15765	39 412	2,50	Achat par SAFER – Terre	Zone AV - Agricole Valorisée Zone NP - Naturelle Préservée

127//ZH/293// 127//ZH/290//	95	CERGY	LES PATIS	05/01/2022	24978	48 956	1,96	Achat par agriculteur – Terre	Zone A - Zone Agricole
127//ZH/310// 309 //307	95	CERGY	LE PORT D ERAGNY	16/02/2022	12538	20 061	1,60	Achat par agriculteur – Terre	Zone A - Zone Agricole
Moyenne :							2,00		

- Pour l'estimation de la parcelle AH 329 pour 637 m² en zone d'activité :

Des termes sur la commune de Jouy-le-Moutier.

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	
ZI 576, 577 et 579	95	JOUY-LE-MOUTIER	LES MARNIERES DES FORBEUFS	12/11/2020	1876	168 840 €	90 €	Zone 1AUI	
ZI 527, 531, 631, 633	95	JOUY-LE-MOUTIER	LES FORBEUX	11/05/2022	1643	147 870 €	90 €	Zone 1AUI	
ZI 758, 760, 763, 766 et 769	95	JOUY-LE-MOUTIER	LES MARNIERES DES FORBEUFS	23/06/2022	2152	193 680 €	90 €	Zone 1AUM Zone 1AUI	
ZI 771, 777, 779 et 782	95	JOUY-LE-MOUTIER	LES MARNIERES DES FORBEUFS	23/05/2023	4152	373 680 €	90 €	Zone 1AUM	
Moyenne :							90 €		

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

- Concernant les parcelles en zone N et Ne, le service retient la moyenne observée ci-dessus de 2 €/m².

- Concernant la parcelle AH 329 pour 637 m² en zone UE, le service retient la valeur moyenne de 90 €/m² à laquelle est appliqué un abattement de 50 % pour prendre en compte son état de chemin, sa constructibilité limitée, soit 45 €/m² (90 €/m² x 0,5).

La valeur estimée pour l'ensemble des parcelles est de 190 285 euros arrondi à **190 300 euros**.

Parcelles	Surface m ²	Zonage P.L.U.	Prix €/m ²	Valeur €
AH 289	9 538	N	2	19 076
AH 51	3 640	N	2	7 280
AH 329	637	UE	45	28 665
AH 286	17 802	N	2	35 604
AH 337	10 731	N / Ne	2	21 462
AH 336	21 411	N	2	42 822
AH 234	2 473	Ne	2	4 946
I 16	15 215	N ⁵	2	30 430
Surf. totale	81 447		Valeur totale	190 285

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 **190 300 euros**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **209 330 euros**.

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 **18** 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,

Rachida NEBHI

Inspectrice principale des Finances publiques

