



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 14 septembre 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 : Catherine PLANÇON

Courriel :

Téléphone : 01 30 84 58 26

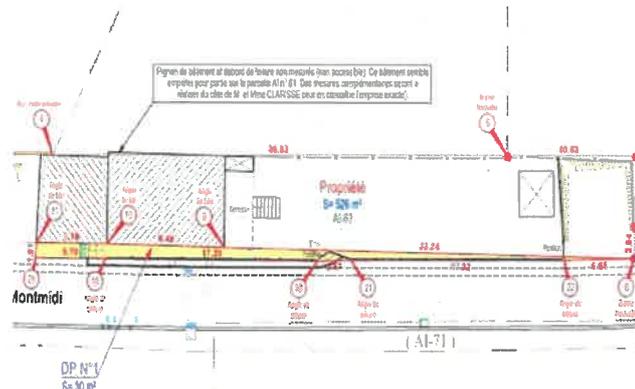
Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines

Réf DS: 13729162

Réf OSE : 2023-78537-62106

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 : emprise du Domaine Public

Adresse du bien : 6 Chemin du Montmidi 78730 Saint-Arnoult-en-Yvelines

Valeur : 3 000 € HT

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

1 - CONSULTANT : Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines

affaire suivie par : Monsieur CAILLEAU Louis, Chef de projet Petites Villes de Demain

2 - DATES

de consultation :	18 août 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	non visité
du dossier complet :	18 août 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 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

Cession en régularisation foncière.

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

À 4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Arnoult-en-Yvelines est une commune plutôt rurale, largement boisée, située au Sud des Yvelines en région Île-de-France, à 14 km au sud-est de Rambouillet et en limite du département avec celui de l'Essonne.

L'habitat, constitué majoritairement de lotissements de pavillons individuels datant des années 1970 à 1980, est concentré dans le bourg.

Elle est desservie principalement par la route départementale (RD) 988 qui relie Limours à Ablis. La RD 936 la traverse également et permet de la relier à Rambouillet d'un côté, et Dourdan de l'autre. Elle est traversée par l'autoroute A10 dans sa partie sud-est, et le péage de Saint-Arnoult est situé sur son territoire.

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



L'emprise se situe sur le Domaine Public le long du chemin de Montmidi, à l'Ouest de la Commune en zone pavillonnaire, à 750 m de la Mairie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Arnoult-en-Yvelines	emprise du Domaine Public en section AI	6 Chemin du Montmidi	30 m ²	emprise enherbée

4.4. Descriptif

Emprise en queue de billard, en pente, en nature d'espace vert.

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Bien situé en zone UC du PLU approuvé le 18 mai 2013.

Cette zone correspond à l'extension urbaine résidentielle réalisée sous forme d'opérations groupées composées essentiellement de pavillons individuels. Le règlement vise à préserver le caractère de chacune de ces opérations tout en permettant leur densification et à y intégrer de la mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (profession libérale, bureaux à domicile,...).

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toitures à pentes et 7 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la méthode par comparaison de terrains à bâtir dans le même zonage (zone UC), 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 - MÉTHODES COMPARATIVES

8.1. Études de marché

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

☞ Étude sur les terrains en UC

Une recherche a été effectuée sur les ventes de terrains à bâtir de la commune. Trois ventes ont été recensées dont une à 350 m (terme n° 3).

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Descriptif et observations sur les biens
Saint-Arnoult-En-Yvelines	7804P05 2021P01964	26/03/2021	2D rue des Paradis	AM 225	UC	476	157 000	329,83	terrain à bâtir rectangulaire
Saint-Arnoult-En-Yvelines	7804P02 2021P19241	24/07/2021	2C rue des Paradis	AM 224	UC	487	160 000	328,54	terrain à bâtir pentagonal quasi triangulaire
Saint-Arnoult-En-Yvelines	7804P02 2021P03562	23/04/2021	3 Rue Poupinel	AV 250	UC	400	127 500	318,75	terrain pentagonal à bâtir quasi trapézoïdal

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

Les valeurs varient de 319 €/m² (à 350 m) à 330 €/m² (parcelle la plus petite) avec une valeur moyenne de 326 €/m² et une médiane à 329 €/m².

En l'espèce et compte tenu de la toute petite superficie de l'emprise ainsi que sa configuration, le service retiendra la valeur médiane de 329 arrondie à 330 € HT le m², diminuée d'un abattement de 70 % pour inconstructibilité soit 99 arrondie à 100 €/m².

Soit une valeur vénale totale de 30 m² x 100 €/m² = 3 000 €

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **3 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, sans marge d'appréciation.

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 notamment en ce qui concerne le projet d'extension de la déchetterie.

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 de la 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,



Catherine PLANÇON
Inspectrice des Finances publiques