

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES

Pôle Gestion publique

Service : Service Evaluation Domaniale

Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 23/05/2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Téléphone : 01 30 84 58 58

Courriel : [ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2017-172V0170

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

63, rue Maurice Berteaux

BP 350

78 703 Conflans-Sainte-Honorine cedex

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISES DE PARCELLES DANS LE CADRE D'UN ÉCHANGE**

**ADRESSE DU BIEN : 33 AVENUE DU MARÉCHAL GALLIÉNI, CONFLANS-SAINT-HONORINE**

**VALEUR VÉNALE : Le service des Domaines fixe les valeurs ci-dessous**

**Acquisition :**

BN 92 – Lot A de 300 m<sup>2</sup> : 175 000 €

**Cession :**

BN 91 – Lot B de 421 m<sup>2</sup> : 200 000 €

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

Mairie de Conflans sainte Honorine, service  
Urbanisme

M. GANGNEUX Grégoire –  
[ggangneux@mairie-conflans.fr](mailto:ggangneux@mairie-conflans.fr)

**2 – Date de consultation**

**Date de réception**

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 22/03/2019

: 30/04/2019

: Sans visite

: 30/04/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Échange à l'amiable d'emprises de parcelles aménagées entre la Commune et M. Daniel BUICHE.

Cet échange doit permettre à la commune de prendre propriété du fond de la parcelle BN 93 sur 300 m<sup>2</sup> afin d'en faire un espace de jeu pour les enfants de la crèche Nougatine attenante.

La commune ainsi que les familles BUICHE et DA SILVA se sont donc mises d'accord pour procéder à un échange sans soulte.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur les parcelles cadastrées :

BN 91 d'une contenance totale de 429 m<sup>2</sup>

BN 92 d'une contenance totale de 1 580 m<sup>2</sup>

Acquisition par la Ville du fond de la parcelle BN 92 d'une contenance de 300 m<sup>2</sup> :

– lot A (300 m<sup>2</sup>): Terrain végétalisé situé en mitoyenneté avec un équipement municipal (Crèche Nougatine).

Cession par la Ville de la parcelle BN 91 d'une contenance de 429 m<sup>2</sup> :

- lot B (429 m<sup>2</sup>) : Terrain nu en friche avec une végétation dense accessible par une sente, espace libre sans affectation.

Courriers des 04/08/2017 et 19/04/2018 portant accords de M. Daniel BUICHE, des époux DA SILVA et de la Ville de Conflans-Sainte-Honorine pour un échange à l'amiable sans soulte des emprises de parcelles concernées.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire du lot B : Ville de Conflans-Sainte-Honorine

Propriétaire du lot A : M. Daniel BUICHE

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC du PLU approuvé le 3 avril 2006 : zone urbaine à caractère plus ou moins dense composée majoritairement de maisons individuelles. Elle comporte aussi quelques ensembles d'habitat collectif. La zone UC comporte un sous-secteur UCa autorisant une densité supérieure.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison sur la base de termes présentant des caractéristiques urbanistiques, physiques et techniques similaires situés sur un périmètre proche.

Il n'est pas tenu compte de l'affectation et de la nature des emprises de parcelle. La valeur vénale restituée est une valeur de marché pour du terrain en zone UC sur la Commune de Conflans-Sainte-Honorine.

Le service France Domaine fixe les valeurs suivantes :

lot A : 175 000 €

lot B : 200 000 €

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation a été réalisée au vu des informations communiquées par le consultant (notamment le plan de géomètre et les superficies du bien).

Le service a été informé de l'échange amiable prévu sans soulte.


*Des travaux conséquents devront être engagés par la famille BUICHE (vendeur) comme condition de la vente (la démolition du bâti amianté en fond de parcelle BN 92 pour 5 923,80 € TTC, cf. devis joint au dossier)*

*La parcelle BN 91 est en friche et moins exposée. Son défrichage et sa remise en état sont chiffrés à 6 840 € TTC, c(f devis joint au dossier) seront à la charge de l'acquéreur*

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
l'Inspecteur des Finances publiques,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Serge FLAUD'.

Serge FLAUD

