



République Française  
Liberté Égalité Fraternité  
Commune d'Épône

2025/  
Commune d'Épône  
Conseil Municipal du 17/06/2025 – Délibération C2 N° 25-032  
3.2 Aliénations

Département des Yvelines  
Arrondissement de Mantes-la-Jolie  
Canton de Limay

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ÉPÔNE**  
**SEANCE DU 17 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 juin, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Ivica JOVIC, Maire d'Épône.

**Présents :**

M. Ivica JOVIC, Mme Isabelle MARTIN, Mme Béatrice DI PERNO, M. Pascal DAGORY, Mme Danièle MOTTIN, M. Didier DIROL, M. Olivier ECHARD, M. Francis RIALLAND, Mme Danièle CLOUARD, M. Philippe LEFEVRE, Mme Marie TAINMONT, M. Raoul LIMA, Mme Isabelle ROMAIN, M. Emmanuel BOLLE, M. Stéphane TRUFFAUT, M. Syed-Navid HUSSAIN-ZAIDI, Mme Nicole DEMAISON, M. Daniel RIPERT, Mme Eliane GILLARD, M. Guy MULLER, Mme Marie-Laurence CLAUDEL, M. Rodolphe DRUART

**Absents ayant donné procuration :**

M. Jacques FASQUEL procuration à M. Olivier ECHARD  
Mme Nathalie BAUDOUIN procuration à M. Didier DIROL  
M. Thierry ARFI procuration à Mme Danièle MOTTIN  
Mme Harmony LE CALLENNEC procuration à M. Philippe LEFEVRE  
M. Franck BUNEL procuration à Mme Béatrice DI PERNO

**Absents excusés :**

M. Rémi PUISSEGUR-RIPET  
M. Sofia RAFAÏ

**Monsieur Pascal DAGORY est élu secrétaire de séance**

**DATE DE LA CONVOCATION :**

11/06/2025

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

En exercice	29
Présents	22
Votants	27

**DATE D'AFFICHAGE :**

11/06/2025

**OBJET : CESSION DES PARCELLES CADASTRALES K 189, I 1108 ET I 1110 A MONSIEUR MOISY CYRIL**

(ANNULE ET REMPLACE POUR ERREUR MATERIELLE : SECTION I 1110 AU LIEU DE K 1110)

**Vu** l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 article 3 VII ;

**Vu** la loi du 8 février 1995 modifiée par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 article 3 VII ;

**Vu** l'article L. 3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** les dispositions du titre VI du Code Civil relatif à la vente ;



2025/  
Commune d'Épône  
Conseil Municipal du 17/06/2025 – Délibération C2 N° 25-032  
3.2 Aliénations

Vu les deux avis du pôle d'évaluation domaniale de Versailles en date du 31 mars 2025.

**Considérant** que les communes de plus de 2000 habitants notamment sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente avant toute cession ;

**Considérant** que la commune d'EPONE est propriétaire de trois parcelles privées de terre cadastrées :

- Parcelle section K n°189 d'une contenance de 18 014 m<sup>2</sup> sise lieudit « Le Patis » ;
- Parcelle section I n°1108 d'une contenance de 3 179 m<sup>2</sup> sise lieudit « La Bove » ;
- Parcelle section I n°1110 d'une contenance de 643 m<sup>2</sup> sise lieudit « La Bove » ;

**Considérant** que Monsieur MOISY Cyril cultive actuellement ces terres agricoles et a manifesté son intérêt pour l'acquisition à titre onéreux de ces trois parcelles, soit une surface totale de 21 836 m<sup>2</sup>.

Ces acquisitions lui permettraient de continuer et mieux maîtriser son exploitation maraîchère mais aussi lui donneraient l'occasion de créer un verger sur la parcelle K 189, cette dernière étant une terre non drainée en sous-sol ;

**Considérant** l'offre d'un montant de 21 800 € HT (Vingt et un mille huit cents euros hors taxes) adressée à M. MOISY, qui l'a accepté ;

**Considérant** que les frais, taxes, droits et honoraires liés à la vente seront à la charge exclusive de l'acquéreur ;

**Considérant** que ces parcelles ne présentent pas un d'intérêt pour la Commune.

**Considérant** l'avis favorable de la commission Travaux, Urbanisme, Aménagement du territoire, Mobilité, Vie économique et Espaces verts consultée le jeudi 05 juin 2025,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Olivier ECHARD, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme, Aménagement du territoire, et Espaces Verts,

**Après en avoir délibéré, à l'Unanimité (27 voix Pour),**

**1. DECIDE** de procéder à la cession de ces trois parcelles susmentionnées pour un montant total de 21 800 € HT (Vingt et un mille huit cents euros hors taxes).

**2. AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette cession, mandats de vente, toute pièce et tout acte notarié à intervenir.

2025/  
Commune d'Épône  
Conseil Municipal du 17/06/2025 – Délibération C2 N° 25-032  
3.2 Aliénations

3. **PRECISE** que la délibération sera adressée à :  
- La Préfecture de Versailles

EPÔNE (Yvelines)

Certifié exécutoire le présent acte

Transmis au Préfet des Yvelines

Le **09 JUL. 2025**

Et publié/affiché le **09 JUL. 2025**



Ivica JOVIC

Maire d'Epône

Pascal DAGORY

Secrétaire de séance





**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

Versailles, le 31 mars 2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

à

Commune d'Épône

Réf. DS: 20693029  
Réf. OSE : 2025-78217-18451

## 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 :** Parcelles à usage agricole

**Adresse du bien :** Route de Velannes, EPONE (78680)

**Valeur :** 3 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE D'EPÔNE

affaire suivie par : M. Nicolas ALEONARD (*Responsable du service urbanisme*)

## 2 - DATES

de consultation :	10/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Pas de visite
du dossier complet :	10/03/2025

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Epône envisage de céder les parcelles I 1108 et I 1110 à Monsieur MOISY Cyril, agriculteur, qui cultivent les parcelles. Le prix négocié entre les parties est de 1 €/m<sup>2</sup>.

Il est demandé au Pôle d'Evaluation Domaniale de se prononcer sur la valeur vénale de ces parcelles.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Épône est une commune française située dans le département des Yvelines en région Île-de-France. Elle est située le long de la Seine sur sa rive gauche à 45 km à l'ouest de Paris. Épône forme avec Mézières-sur-Seine une agglomération d'environ 10 000 habitants, l'unité urbaine d'Épône. Elle est membre de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO), dénombant près de 410 000 habitants.

La commune est desservie par la gare ferroviaire d'Épône-Mézières, partagée avec la commune voisine (la limite intercommunale passant au niveau de la passerelle qui enjambe les voies). Elle est traversée par la RD 113 et bénéficie d'une bretelle d'accès sur l'autoroute A13.

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

Les parcelles sont situées, entre la route de Velannes et chemin de Bonne Fontaine sur la commune d'Épône en direction de Goussonville.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Epône	I 1108	La Bove	3 179 m <sup>2</sup>	Terrain
Epône	I 1110	La Bove	643 m <sup>2</sup>	Terrain

### 4.4. Descriptif

Les parcelles I 1108 et I 1110 sont accolées et forment un terrain quasi rectangulaire le long de la D 139. Elles sont d'une superficie totale de 3 822 m<sup>2</sup> à usage agricole.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune d'Épône

**5.2. Conditions d'occupation :** Occupées et cultivées au profit de l'agriculteur M. MOISY, mais il n'est pas précisé l'existence d'un bail rural. Les parcelles seront évaluées en valeur libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

**Zone NV :** Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé en date du 16/01/2020. Il est devenu opposable à compter du 21/02/2020.

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

Il a été choisi de retenir la méthode valorisation par comparaison avec des terrains situés à proximité, en zone naturelle ou agricole. Cette approche 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

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

Étude sur les ventes de terrains en zonage naturel ou agricole, d'une valeur inférieure à 15 €/m<sup>2</sup>, d'une superficie comprise entre 300 et 3000 m<sup>2</sup>, entre 02/2022 et 02/2025, sur la commune d'Épône et les communes limitrophes:

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
7804P02 2024P10417	217//J/ 90//62/65	1	EPONE	FORT A FAIRE	02/04/2024	NV et NV EBC	1340	6 700,00 €	5,00 €	Parcelles enclavées en bois taillis	
7804P02 2023P02774	230//AC/ 32//33	2	FALAISE (LA)	RUE DES GRANDS PRES	24/01/2023	NV et Uad	3979	11 937,00 €	3,00 €	Belle parcelle agricole mais une partie est en Uad	
7804P02 2024P15118	230//AC/ 36//	3	FALAISE (LA)	RUE DES GRANDS PRES	18/06/2024	NV	1002	3 006,00 €	3,00 €	Parcelle agricole	
7804P02 2023P01122	402//D/17//	4	MEZIERES- SUR-SEINE	LES GRAVOIS	16/12/2022	NE	834	4 170,00 €	5,00 €	Parcelle accolée à Uee	
7804P02 2022P05292	402//C/309//	5	MEZIERES- SUR-SEINE	LES LIGNEUX	01/02/2022	NV EBC	606	1 500,00 €	2,48 €	Parcelle en lanière à l'arrière d'habitation	
7804P02 2023P03056	402//AA/ 351//	6	MEZIERES- SUR-SEINE	LES PENDANTS	25/01/2023	NV	459	1 836,00 €	4,00 €	Parcelle en lanière à l'arrière d'habitation	
7804P02 2024P29194	217//I/ 261//260	7	EPONE	LE BOIS LOURDET	12/11/2024	NP EBC	958	1 000,00 €	1,04 €	Parcelles en lanières bois taillis	
7804P02 2023P15819	217//I/30//	8	EPONE	LA BOVE	31/05/2023	NV	400	5 000,00 €	12,50 €	Parcelles à usage de jardin à l'arrière d'une habitation (piscine)	
7804P02 2023P32782	217//G/9//	9	EPONE	LES CORVEES	03/11/2023	Nvs6	1479	20 706,00 €	14,00 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2023P34163	217//G/14//	10	EPONE	LES CORVEES	23/11/2023	Nvs6	1066	14 784,00 €	13,88 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2024P12234	217//G/ 12//11	11	EPONE	LES CORVEES	14/05/2024	Nvs6	3587	53 626,00 €	14,95 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2024P12385	217//I/814//	12	EPONE	LES COUDRES	22/05/2024	AV	3905	3 124,00 €	0,80 €	Belle parcelle rectangulaire à usage agricole	
7804P02 2024P32788	217//I/863//	13	EPONE	LES COUDRES	17/12/2024	NV	790	10 000,00 €	12,66 €	Parcelle en lanière bois taillis accolée à Udb	
7804P02 2023P32322	217//A/77//	14	EPONE	LA CROIX A LA DAME	12/10/2023	AP	19989	16 300,00 €	0,82 €	Belle parcelle à usage agricole	
7804P02 2022P17090	217//D/145//	15	EPONE	LES ETAMIERES	04/05/2022	AV	2735	2 188,00 €	0,80 €	Belle parcelle à usage agricole	
7804P02 2023P36685	217//K/ 651//202	16	EPONE	LE PATIS	15/12/2023	AV	10200	12 500,00 €	1,23 €	Parcelle agricole accolée à Udb	
7804P02 2024P26664	217//K/ 651//202	17	EPONE	LE PATIS	10/10/2024	AV	10200	16 100,00 €	1,58 €	Parcelle agricole accolée à Udb	
7804P02 2023P18327	402//B/ 312//454	18	MEZIERES- SUR-SEINE	LES CHAUMETTES	13/06/2023	AP	5253	3 500,00 €	0,67 €	Parcelle agricole	
7804P02 2023P32323	402//B/ 71//269	19	MEZIERES- SUR-SEINE	LES PRES DES GRAVOIS	12/10/2023	AP	13214	10 700,00 €	0,81 €	Parcelle agricole	
									<b>Moyenne</b>	<b>5,17 €</b>	
									<b>Médiane</b>	<b>3,00 €</b>	

Sur le site « [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr) » de la SAFER :

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Yvelines** en **2023**



Libres non bâtis

**7 420 €/ha**

-5% par rapport à 2022



Loués non bâtis

**7 070 €/ha**

-2% par rapport à 2022

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

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

Il ressort de l'étude 19 termes de comparaisons correspondant à des terrains en zone naturelle ou agricole. Les termes se situent sur les communes d'Epône, La Falaise et Mézières-sur Seine.

Au vu des critères définis ci-dessus, les valeurs sont comprises entre 0,67 €/m<sup>2</sup> et 14,95 €/m<sup>2</sup> soit une valeur moyenne de 5,17 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 3 €/m<sup>2</sup>.

Cependant au vu des actes de ventes et de leurs situations géographiques, il sera écarté les termes suivants :

- terme 2 : une partie de la parcelle est en zone Uad ;
- termes 4 : parcelle accolée à de l'Uee et en zonage Ne permettant d'accueillir de l'équipement ;
- termes 5, 6, 8 et 13 : terrains à l'arrière ou accolée à de l'habitation à usage de jardin ;
- termes 9, 10 et 11 : terrains en zone Nvs6 permettant d'accueillir un petit site d'activités économiques.

Il sera privilégié les 10 termes surlignés en jaune avec des valeurs comprises entre 0,67 €/m<sup>2</sup> et 5 €/m<sup>2</sup> soit une valeur moyenne de 1,57 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 0,93 €/m<sup>2</sup>.

D'après la SAFER, le prix des terres libres sur le département des Yvelines était de 0,74 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur est cohérente avec la valeur médiane des termes retenus soit 0,93 €/m<sup>2</sup>.

En conséquence, au vu de l'étude, il sera arbitré la valeur de 1 €/m<sup>2</sup>.

**Valeur vénale du terrain = 3 822 m<sup>2</sup> x 1 €/m<sup>2</sup> = 3 822 € arrondi à 3 800 €**

## 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 **3 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 420 €.

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.

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.

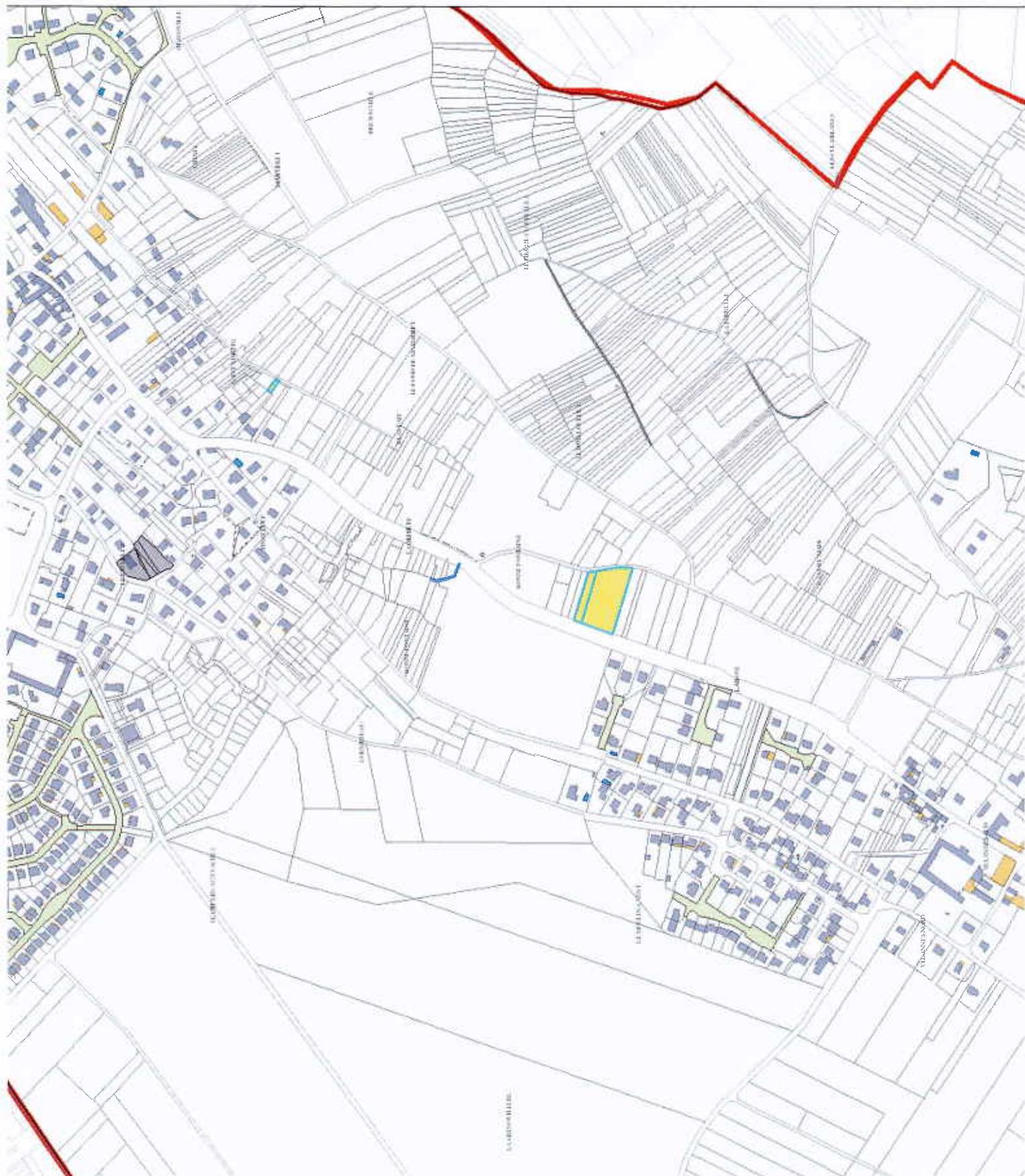
Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



LARZILLIERE Boris

Inspecteur des 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 : ddftp78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Versailles, le 31 mars 2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à

Commune d'Épône

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE  
Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf. DS: 20693391  
Réf. OSE : 2025-78217-18453

## 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 :*

Parcelle à usage agricole

*Adresse du bien :*

Route de Velannes, EPONE (78680)

*Valeur :*

18 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE D'EPÔNE

affaire suivie par : M. Nicolas ALEONARD (*Responsable du service urbanisme*)

## 2 - DATES

de consultation :	10/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Pas de visite
du dossier complet :	10/03/2025

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Epône envisage de céder la parcelle K 189 à Monsieur MOISY Cyril, agriculteur, qui cultive la parcelle. Le prix négocié entre les parties est de 1 €/m<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Épône est une commune française située dans le département des Yvelines en région Île-de-France. Elle est située le long de la Seine sur sa rive gauche à 45 km à l'ouest de Paris. Épône forme avec Mézières-sur-Seine une agglomération d'environ 10 000 habitants, l'unité urbaine d'Épône. Elle est membre de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO), dénombant près de 410 000 habitants.

La commune est desservie par la gare ferroviaire d'Épône-Mézières, partagée avec la commune voisine (la limite intercommunale passant au niveau de la passerelle qui enjambe les voies). Elle est traversée par la RD 113 et bénéficie d'une bretelle d'accès sur l'autoroute A13.

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

La parcelle est située, entre le chemin rural 45 de Houdan à Épône et chemin Perdu sur la commune d'Épône, en direction de Goussonville.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Épône	K 189	Le Patis	18 014 m <sup>2</sup>	Terrain

### 4.4. Descriptif

La parcelle est de forme rectangulaire, d'une superficie de 18 014 m<sup>2</sup> à usage agricole.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune d'Épône

**5.2. Conditions d'occupation :** Occupée et cultivée au profit de l'agriculteur M. MOISY, mais il n'est pas précisé l'existence d'un bail rural. Les parcelles seront évaluées en valeur libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

**Zone AV :** Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.

L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé en date du 16/01/2020. Il est devenu opposable à compter du 21/02/2020.

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

Il a été choisi de retenir la méthode valorisation par comparaison avec des terrains situés à proximité, en zone naturelle ou agricole. Cette approche 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

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

Étude sur les ventes de terrains en zonage naturel ou agricole, d'une valeur inférieure à 15 €/m<sup>2</sup>, d'une superficie comprise entre 300 et 3000 m<sup>2</sup>, entre 02/2022 et 02/2025, sur la commune d'Épône et les communes limitrophes:

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
7804P02 2024P10417	217//J/ 90//62/65	1	EPONE	FORT A FAIRE	02/04/2024	NV et NV EBC	1340	6 700,00 €	5,00 €	Parcelles enclavées en bois taillis	
7804P02 2023P02774	230//AC/ 32//33	2	FALAISE (LA)	RUE DES GRANDS PRES	24/01/2023	NV et Uad	3979	11 937,00 €	3,00 €	Belle parcelle agricole mais une partie est en Uad	
7804P02 2024P15118	230//AC/ 36//	3	FALAISE (LA)	RUE DES GRANDS PRES	18/06/2024	NV	1002	3 006,00 €	3,00 €	Parcelle agricole	
7804P02 2023P01122	402//D/17//	4	MEZIERES- SUR-SEINE	LES GRAVOIS	16/12/2022	NE	834	4 170,00 €	5,00 €	Parcelle accolée à Uee	
7804P02 2022P05292	402//C/309//	5	MEZIERES- SUR-SEINE	LES LIGNEUX	01/02/2022	NV EBC	606	1 500,00 €	2,48 €	Parcelle en lanière à l'arrière d'habitation	
7804P02 2023P03056	402//AA/ 351//	6	MEZIERES- SUR-SEINE	LES PENDANTS	25/01/2023	NV	459	1 836,00 €	4,00 €	Parcelle en lanière à l'arrière d'habitation	
7804P02 2024P29194	217//I/ 261//260	7	EPONE	LE BOIS LOURDET	12/11/2024	NP EBC	958	1 000,00 €	1,04 €	Parcelles en lanières bois taillis	
7804P02 2023P15819	217//I/30//	8	EPONE	LA BOVE	31/05/2023	NV	400	5 000,00 €	12,50 €	Parcelles à usage de jardin à l'arrière d'une habitation (piscine)	
7804P02 2023P32782	217//G/9//	9	EPONE	LES CORVEES	03/11/2023	Nvs6	1479	20 706,00 €	14,00 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2023P34163	217//G/14//	10	EPONE	LES CORVEES	23/11/2023	Nvs6	1065	14 784,00 €	13,88 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2024P12234	217//G/ 12//11	11	EPONE	LES CORVEES	14/05/2024	Nvs6	3587	53 626,00 €	14,95 €	Parcelles pouvant accueillir des petits sites d'activités économiques	
7804P02 2024P12385	217//I/814//	12	EPONE	LES COUDRES	22/05/2024	AV	3905	3 124,00 €	0,80 €	Belle parcelle rectangulaire à usage agricole	
7804P02 2024P32788	217//I/863//	13	EPONE	LES COUDRES	17/12/2024	NV	790	10 000,00 €	12,66 €	Parcelle en lanière bois taillis accolée à Udb	
7804P02 2023P32322	217//A/77//	14	EPONE	LA CROIX A LA DAME	12/10/2023	AP	19989	16 300,00 €	0,82 €	Belle parcelle à usage agricole	
7804P02 2022P17090	217//D/145//	15	EPONE	LES ETAMIERES	04/05/2022	AV	2735	2 188,00 €	0,80 €	Belle parcelle à usage agricole	
7804P02 2023P36685	217//K/ 651//202	16	EPONE	LE PATIS	15/12/2023	AV	10200	12 500,00 €	1,23 €	Parcelle agricole accolée à Udb	
7804P02 2024P26664	217//K/ 651//202	17	EPONE	LE PATIS	10/10/2024	AV	10200	16 100,00 €	1,58 €	Parcelle agricole accolée à Udb	
7804P02 2023P18327	402//B/ 312//454	18	MEZIERES- SUR-SEINE	LES CHAUMETTES	13/06/2023	AP	5253	3 500,00 €	0,67 €	Parcelle agricole	
7804P02 2023P32323	402//B/ 71//269	19	MEZIERES- SUR-SEINE	LES PRES DES GRAVOIS	12/10/2023	AP	13214	10 700,00 €	0,81 €	Parcelle agricole	
									<b>Moyenne</b>	<b>5,17 €</b>	
									<b>Médiane</b>	<b>3,00 €</b>	

Sur le site « [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr) » de la SAFER :

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Yvelines** en **2023**



Libres non bâtis

**7 420 €/ha**

-5% par rapport à 2022



Loués non bâtis

**7 070 €/ha**

-2% par rapport à 2022

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

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

Il ressort de l'étude 19 termes de comparaisons correspondant à des terrains en zone naturelle ou agricole. Les termes se situent sur les communes d'Épône, La Falaise et Mézières-sur Seine.

Au vu des critères définis ci-dessus, les valeurs sont comprises entre 0,67 €/m<sup>2</sup> et 14,95 €/m<sup>2</sup> soit une valeur moyenne de 5,17 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 3 €/m<sup>2</sup>.

Cependant au vu des actes de ventes et de leurs situations géographiques, il sera écarté les termes suivants :

- terme 2 : une partie de la parcelle est en zone Uad ;
- termes 4 : parcelle accolée à de l'Uee et en zonage Ne permettant d'accueillir de l'équipement ;
- termes 5, 6, 8 et 13 : terrains à l'arrière ou accolée à de l'habitation à usage de jardin ;
- termes 9, 10 et 11 : terrains en zone Nvs6 permettant d'accueillir un petit site d'activités économiques.

Il sera privilégié les 10 termes surlignés en jaune avec des valeurs comprises entre 0,67 €/m<sup>2</sup> et 5 €/m<sup>2</sup> soit une valeur moyenne de 1,57 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 0,93 €/m<sup>2</sup>.

D'après la SAFER, le prix des terres libres sur le département des Yvelines était de 0,74 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur est cohérente avec la valeur médiane des termes retenus soit 0,93 €/m<sup>2</sup>.

En conséquence, au vu de l'étude, il sera arbitré la valeur de 1 €/m<sup>2</sup>.

**Valeur vénale du terrain = 18 014 m<sup>2</sup> x 1 €/m<sup>2</sup> = 18 014 € arrondi à 18 000 €**

## 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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **18 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 16 200 €.

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.

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,



LARZILLIERE Boris

Inspecteur des Finances Publiques



