



DEPARTEMENT  
DES YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE MANTES-LA-JOLIE**

**Réunion du 10 juillet 2024**

L'An deux mille vingt-quatre le 10 juillet à 19h02

Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 4 juillet 2024, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

**Présents à l'ouverture de la séance :** Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Ibrahima DIOP, Madame Jamila EL BELLAJ, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI, Monsieur Fabien CORBINAUD, Madame Nadine WADOUX, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Dominique EBIOU, Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Marc DOLINSKI, Madame Lila AMRI, Monsieur Altaaf JIVRAJ, Madame Irène LEBLOND, Madame Graziella DEVIN, Madame Amélie DA COSTA ROSA (Absente lors des votes des délibérations n° 13 à 19), Madame Fatimata KAMARA, Monsieur Armando LOPES, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Anita AMOAH, Madame Hajare MOUSTAKIL, Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Atika MORILLON (Absente lors du vote de la délibération n°32), Monsieur Amadou DAFF, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER

**Absents excusés :** Madame Nicole KONKI, Madame Madeleine GARNIER, Madame Nuriya OZADANIR, Monsieur Rachid HAÏF, Monsieur Mariano LAWSON, Madame Clara BERMANN, Madame Carole PHILIPPE

**Absents :** Madame Amélie DA COSTA ROSA (Absente lors des votes des délibérations n° 13 à 19), Madame Atika MORILLON (Absente lors du vote de la délibération n°32), Monsieur Michaël BORDG

**Pouvoirs donnés à :** Madame Nicole KONKI pouvoir à Albert PERSIL, Madame Madeleine GARNIER pouvoir à Marie-Claude BERTHELOT, Madame Nuriya OZADANIR pouvoir à Ibrahima DIOP, Monsieur Rachid HAÏF pouvoir à Hajare MOUSTAKIL, Monsieur Mariano LAWSON pouvoir à Edwige HERVIEUX, Madame Clara BERMANN pouvoir à Raphaël COGNET, Madame Carole PHILIPPE pouvoir à Christel DUBOIS.

Secrétaire : Madame Irène LEBLOND.

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 43.

# CESSION DU LOT 1 ISSU DE LA PARCELLE AR 1274 SIS RUES FERNAND MAGELLAN ET SAMUEL DE CHAMPLAIN

## NOTE DE SYNTHÈSE

(DELV-2024-07-10-24)

Un riverain du lotissement des rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain a contacté la Ville par un courrier en date du 21 décembre 2021 afin d'acquérir une partie de la parcelle située derrière sa maison.

Ce terrain à usage d'espace vert, d'une surface de 628 m<sup>2</sup>, se trouve au centre d'un îlot de pavillons. Il est actuellement desservi par 4 bandes de terrain en lanière dont les accès sont clos soit par un grillage, soit par une grille.

La Ville, n'ayant pas d'utilité à conserver cette parcelle dans son patrimoine au regard de sa localisation et de son coût d'entretien, a interrogé tous les autres riverains possédant un jardin y adossé.

Par conséquent et suite aux différents échanges, un plan de division a été établi pour découper le terrain en 8 lots. Chaque lot permettra notamment d'étendre le jardin des propriétaires ayant donné leur accord à la mairie.

Ainsi, le lot n°1, d'une superficie de 66 m<sup>2</sup>, a été attribué aux Consorts LEFEVRE, lesquels ont donné leur accord par des courriers en date du 25 et du 29 septembre 2023.

Conformément à l'avis des Domaines du 28 juillet 2023, la Ville a réalisé une offre de cession s'élevant à un montant de 2 198 €, soit 33,30€/m<sup>2</sup> proportionnellement à la superficie du lot assigné.

Au regard de ces éléments, il est demandé au Conseil municipal de céder auprès des Consorts LEFEVRE, au prix de 2 198 €, hors frais de notaire, le lot n°1 d'une superficie de 66 m<sup>2</sup> issu de la parcelle AR 1274 située rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain d'une contenance de 628 m<sup>2</sup>.

## DELIBERATION

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1,

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** le plan de division du Cabinet EGETO dans sa dernière version du 5 juin 2023,

**Vu** la proposition de cession réalisée par la Ville dans un courrier en date du 15 septembre 2023,

**Vu** l'acceptation d'acquisition du lot n°1 par les Consorts LEFEVRE les 25 et 29 septembre 2023,

**Vu** l'avis des Domaines en date du 28 juillet 2023,

**Considérant** que la Ville est propriétaire d'un terrain à usage d'espace vert, d'une surface de 628 m<sup>2</sup>, qui se trouve au centre d'un îlot de pavillons,

**Considérant** qu'un riverain du lotissement des rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain a contacté la Ville afin d'acquérir une partie de la parcelle située derrière sa maison,

**Considérant** que la Ville, n'ayant pas d'utilité à conserver cette parcelle dans son patrimoine au regard de sa localisation et de son coût d'entretien,

**Considérant** que la Ville a proposé aux autres riverains possédant un jardin y adossé d'acquiescer une partie de ce terrain,

**Considérant** qu'il convient de céder auprès des Consorts LEFEVRE, au prix de 2 198 €, hors frais de notaire, le lot n°1 d'une superficie de 66 m<sup>2</sup> issu de la parcelle AR 1274 située rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain d'une contenance de 628 m<sup>2</sup>,

Le Conseil municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Adopté à l'UNANIMITÉ

**DECIDE :**

- **de céder** aux Consorts LEFEVRE le lot n°1, d'une superficie de 66 m<sup>2</sup>, issu de la parcelle de terrain cadastrée AR 1274 d'une contenance de 628 m<sup>2</sup> pour un prix de 2 198 €, hors frais de notaire à la charge des acquiesceurs,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à cette cession,
- **de préciser** que les crédits sont prévus au budget,
- **de donner** pouvoir à Monsieur le Maire ou à son représentant pour exécuter la présente délibération.

PUBLIE, le

Le Maire  
  
Raphaël COGNET

The image shows a blue ink signature of Raphaël COGNET over a circular official stamp of the Municipality of Diamantès-la-Jolie. The stamp contains the text 'MAIRIE DIAMANTES-LA-JOLIE' and the year '1895'. The signature is written in a cursive style.

Accusé de réception en préfecture  
078-217803618-20240710-DELV-2024071024-DE  
Date de télétransmission : 18/07/2024  
Date de réception préfecture : 18/07/2024

NOTIFIE, le  
Lois 82-213 du 2/03/1982  
et 82-623 du 22/07/1982







#### 4.5. Surfaces du bâti

L'emprise de parcelle communiqué par le consultant est de 628 m<sup>2</sup>.

Au cadastre, il est indiqué une superficie de 635 m<sup>2</sup>.

Le service retient pour l'étude la superficie indiquée par le consultant soit 628 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : Mairie de Mantes-la-Jolie

5.2. **Conditions d'occupation** : Libre

## 6 - URBANISME

Zone UDa du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise en vigueur depuis le 16/01/2020 et opposable depuis le 21/02/2020.

Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.

La bande de constructibilité principale est fixée à 20 m.

## 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 sur la commune de Mantes-la-Jolie et les communes limitrophes.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Étude sur les ventes de terrains d'une superficie comprise 40 et 900 m<sup>2</sup>, entre 01/2020 et 06/2023 sur la commune de Mantes-la-Jolie et les communes limitrophes :

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales       | Termes | Commune         | Adresse                    | Date mutation | Zonage | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Observations   |
|-----------------------|------------------------|--------|-----------------|----------------------------|---------------|--------|----------------------|------------|---------|--|
| 7804P02<br>2021P36500 | 361//AW/<br>429//427   | 1      | MANTES-LA-JOLIE | 13 B RUE DES JARDINS       | 08/12/2021    | Uac    | 485                  | 90 000     | 185,57  | TAB, parcelle en 2e ligne  |
| 7804P02<br>2021P29370 | 362//AC/751//          | 2      | MANTES-LA-VILLE | 27 RUE CAMELINAT           | 03/11/2021    | Uba    | 220                  | 50 000     | 227,27  | Parcelle rectangulaire en lanière  |
| 7804P02<br>2022P41859 | 361//AP/278//          | 3      | MANTES-LA-JOLIE | CHE DES CLOSEAUX           | 07/12/2022    | Uee    | 108                  | 3 240      | 30      | emprise de parcelle  |
| 7804P02<br>2022P29426 | 361//AL/625//          | 4      | MANTES-LA-JOLIE | RUE DES COQUILLES          | 16/08/2022    | Uda    | 261                  | 110 000    | 421,46  | TAB rectangulaire sur 2 axes   |
| 7804P02<br>2022P14871 | 361//AR/<br>1555//1981 | 5      | MANTES-LA-JOLIE | RUE EDGAR DEGAS            | 03/05/2022    | Uca    | 338                  | 20 000     | 59,17   | Régularisation emprise parcelle  |
| 7804P02<br>2021P11932 | 361//AY/327//          | 6      | MANTES-LA-JOLIE | 124 RUE FERNAND BODET      | 26/06/2021    | Uda    | 288                  | 11 520     | 40      | Parcelle enclavée acquise par le propriétaire voisin à usage de jardin                     |
| 7804P02<br>2021P11930 | 361//AY/423//          | 7      | MANTES-LA-JOLIE | 124 RUE FERNAND BODET      | 26/06/2021    | Uda    | 114                  | 5 700      | 50      | Parcelle enclavée acquise par le propriétaire voisin à usage de jardin                     |
| 7804P02<br>2021P29961 | 361//AN/700//          | 8      | MANTES-LA-JOLIE | 148 RUE DE GASSICOURT      | 05/11/2021    | Uda    | 304                  | 108 000    | 355,26  | TAB rectangulaire 1ere ligne   |
| 7804P02<br>2022P43878 | 361//AO/834//          | 9      | MANTES-LA-JOLIE | 136 RUE DE LA LIBERTE      | 20/12/2022    | Uda    | 109                  | 7 000      | 64,22   | Parcelle enclavée acquise par le propriétaire voisin à usage de jardin                     |
| 7804P02<br>2022P04677 | 361//AR/<br>1969//     | 10     | MANTES-LA-JOLIE | RUE PIERRE DE RONSARD      | 09/02/2022    | Uca    | 486                  | 29 000     | 59,67   | Parcelle inconstructible en angle de rue (une partie à usage de voirie)                    |
| 7804P02<br>2023P06217 | 361//AP/280//          | 11     | MANTES-LA-JOLIE | IMP STE CLAIRE DEVILLE     | 08/02/2023    | Uee    | 196                  | 9 800      | 50      | Terrain pour projet EOIE   |
| 7804P02<br>2023P11682 | 362//AT/769//          | 12     | MANTES-LA-VILLE | 9 RUE KARL MARX            | 11/04/2023    | Uda    | 788                  | 265 000    | 336,29  | Parcelle TAB   |
| 7804P04<br>2020P03447 | 361//AK/824//          | 13     | MANTES-LA-JOLIE | 78 RUE DE LA LIBERTE       | 05/09/2020    | Uda    | 155                  | 38 000     | 245,16  | Parcelle rectangulaire enclavée ouvrant dt à construire acquise par le propriétaire voisin |
| 7804P04<br>2021P00359 | 361//AY/268//          | 14     | MANTES-LA-JOLIE | BD DU MAL JUIN             | 05/01/2021    | Uda    | 456                  | 105 000    | 230,26  | TAB, parcelle en 2° ligne  |
| 7804P04<br>2021P00628 | 361//AH/564//          | 15     | MANTES-LA-JOLIE | 24 RUE PORTE CHANT A L OIE | 28/01/2021    | Uda    | 220                  | 56 350     | 256,14  | Parcelle rectangulaire enclavée ouvrant dt à construire acquise par le propriétaire voisin |
| 7804P04<br>2021P01452 | 361//AE/445//          | 16     | MANTES-LA-JOLIE | 52 RUE DE VERDUN           | 24/03/2021    | Ubb    | 170                  | 20 000     | 117,65  | Parcelle rectangulaire enclavée acquise par le propriétaire voisin                         |
| 7804P04<br>2020P05580 | 362//AV/<br>863//862   | 17     | MANTES-LA-VILLE | RUE KARL MARX              | 19/12/2020    | Uda    | 419                  | 70 000     | 167,06  | Parcelle TAB   |
| 7804P04<br>2020P05409 | 362//AW/63//           | 18     | MANTES-LA-VILLE | 16 RUE DES PINCEVINS       | 15/12/2020    | Uda    | 217                  | 10 000     | 46,08   | Parcelle rectangulaire en lanière accolée à A13  |
| 7804P02<br>2021P20008 | 362//AL/1341//         | 19     | MANTES-LA-VILLE | LA COTE MATEAU             | 06/08/2021    | Uda    | 41                   | 902        | 22      | Régularisation terrain en lotissement par promoteur  |
| 7804P02<br>2021P20245 | 362//AL/1343//         | 20     | MANTES-LA-VILLE | LA COTE MATEAU             | 06/08/2021    | Uda    | 50                   | 1 100      | 22      | Régularisation terrain en lotissement par promoteur  |
| 7804P02<br>2021P20247 | 362//AM/408//          | 21     | MANTES-LA-VILLE | LES COUDREAUX              | 06/08/2021    | Uda    | 43                   | 946        | 22      | Régularisation terrain en lotissement par promoteur  |
| 7804P02<br>2022P32927 | 362//AK/<br>1955//     | 22     | MANTES-LA-VILLE | LES COUDREAUX              | 15/09/2022    | Uda    | 41                   | 902        | 22      | Régularisation terrain en lotissement par promoteur  |

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet



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

Par sa physionomie, la valeur vénale de la parcelle peut être déterminée au vu de 2 options :

- la première est de valoriser les lots à partir de ventes de terrain à bâtir constructible et/ou ouvrant des droits à construction. Il est préconisé par la DNID lorsqu'un terrain est non constructible mais qu'il permet néanmoins d'ouvrir des droits à construction, d'appliquer généralement un abattement d'environ 50 %, par contre pour les régularisations de voirie ou terrain à usage de jardin, l'abattement appliqué peut être compris entre 80 et 90 %.

- la deuxième est de valoriser les lots à partir de ventes de terrains similaires à usage de jardin ou régularisation de voirie.

Au vu des critères de recherche, il ressort 22 termes de comparaison.

Il a été retenu uniquement les termes en zonage Uda au PLUI. Les termes surlignés en vert correspondent à des ventes de terrains constructibles ou ouvrant des droits à construction (option 1) et les termes surlignés en jaune à des ventes de terrain à usage de jardins (option 2).

### Option 1 :

Il ressort de l'étude 7 termes de comparaison sur la commune de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville. Ils correspondent à des prix de vente de TAB en zonage Uda. Le prix de vente moyen est de 287 €/m<sup>2</sup> et le prix de vente médian est de 256 €/m<sup>2</sup>.

Dans le cas de l'étude, il s'agit de parcelles en Uda mais non constructibles par leur physionomie.

Il est préconisé lorsqu'un terrain est non constructible, d'appliquer généralement un abattement compris entre 80 et 90 % pour les régularisations de voirie ou terrain à usage de jardin.

En retenant la valeur médiane, il est obtenu une valeur de 38,4 €/m<sup>2</sup> en appliquant un abattement de 85 %.

**Valeur vénale du terrain : 38,4 € x 628 m<sup>2</sup> = 24 115,20 € arrondie à 24 115 €**

### Option 2 :

Il ressort de l'étude 8 termes de comparaison de régularisation ou d'acquisition de terrain à usage de jardins ou d'espace verts. Les valeurs varient entre 22 et 64,22 €/m<sup>2</sup> avec une médiane à 31 € et une moyenne à 36 €/m<sup>2</sup>.

Les termes 19 à 22 sont des régularisations de parcelles suite à l'aménagement de lotissement, représentant une valeur de 22 €/m<sup>2</sup>.

Il est constaté parmi les autres termes de comparaison que les ventes entre particuliers de terrain d'agrément varient entre 40 et 64,22 €/m<sup>2</sup> (termes 6, 7, 9 et 18), légèrement plus élevés que les termes de régularisations de parcelles.

Il sera privilégié la valeur moyenne des termes plus représentatives des ventes de terrains à usage de jardins.

**Valeur vénale du terrain : 36 € x 628 m<sup>2</sup> = 22 608 €**

## 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 par la méthode par comparaison les deux valeurs suivantes :

- une valeur de 24 115 € pour la vente de terrains à bâtir après abattement ;

- une valeur de 22 608 € pour la vente de terrains à usage de jardins.

La moyenne obtenue par les 2 méthodes est de 23 361,50 € soit 37,20 €/m<sup>2</sup> arrondie à 37 €/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **23 236 €, soit 37 €/m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 20 912,40 €.

*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.

## 11 - 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.

## 12 - 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.

**La valeur au m<sup>2</sup> communiqué par le service du PED 78 correspond à une valeur moyenne de l'étude. Elle ne prend pas compte les spécificités de chaque lot.**

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.

### 13 - 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

Accusé de réception en préfecture  
078-217803618-20240710-DELV-2024071024-DE  
Date de télétransmission : 18/07/2024  
Date de réception préfecture : 18/07/2024

NOTIFIÉ, le  
Lois 82-213 du 2/03/1982  
et 82-623 du 22/07/1982

... a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et  
78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux  
... territorialement compétentes de la Direction Générale des 8/8  
Finances Publiques.