



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 2 ISSU DE LA PARCELLE AR 1274 SIS RUES FERNAND MAGELLAN ET SAMUEL DE CHAMPLAIN

NOTE DE SYNTHÈSE

(DELV-2024-07-10-25)

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 m², 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°2, d'une superficie de 40 m², a été attribué à Monsieur BOUFRIOUA, lequel a donné son accord par courrier le 25 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 1 332 €, soit 33,30€/m² proportionnellement à la superficie du lot assigné.

Au regard de ces éléments, il est demandé au Conseil municipal de céder auprès de Monsieur BOUFRIOUA, au prix de 1 332 €, hors frais de notaire, le lot n°2 d'une superficie de 40 m² issu de la parcelle AR 1274 située rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain d'une contenance de 628 m².

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°2 par Monsieur BOUFRIOUA le 25 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 m², 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 de Monsieur BOUFRIOUA, au prix de 1 332 €, hors frais de notaire, le lot n°2 d'une superficie de 40 m² issu de la parcelle AR 1274 située rues Ferdinand Magellan et Samuel de Champlain d'une contenance de 628 m²,

Le Conseil municipal,

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

Adopté à l'UNANIMITÉ

DECIDE :

- **de céder** à Monsieur BOUFRIOUA le lot n°2, d'une superficie de 40 m², issu de la parcelle de terrain cadastrée AR 1274 d'une contenance de 628 m² pour un prix de 1 332 €, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur,
- **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

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20240710-DELV-2024071025-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 m².

Au cadastre, il est indiqué une superficie de 635 m².

Le service retient pour l'étude la superficie indiquée par le consultant soit 628 m².

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 m², 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 2021P36500	361//AW/ 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 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 2022P41859	361//AP/278//	3	MANTES-LA-JOLIE	CHE DES CLOSEAUX	07/12/2022	Uee	108	3 240	30	emprise de parcelle
7804P02 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 2022P14871	361//AR/ 1555//1981	5	MANTES-LA-JOLIE	RUE EDGAR DEGAS	03/05/2022	Uca	338	20 000	59,17	Régularisation emprise parcelle
7804P02 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 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 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 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 2022P04677	361//AR/ 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 2023P06217	361//AP/280//	11	MANTES-LA-JOLIE	IMP STE CLAIRE DEVILLE	08/02/2023	Uee	196	9 800	50	Terrain pour projet EOLE
7804P02 2023P11682	362//AT/769//	12	MANTES-LA-VILLE	9 RUE KARL MARX	11/04/2023	Uda	788	265 000	336,29	Parcelle TAB
7804P04 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 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 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 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 2020P05580	362//AV/ 863//862	17	MANTES-LA-VILLE	RUE KARL MARX	19/12/2020	Uda	419	70 000	167,06	Parcelle TAB
7804P04 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 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 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 2021P20247	362//AM/408//	21	MANTES-LA-VILLE	LES COUDREAUX	06/08/2021	Uda	43	946	22	Régularisation terrain en lotissement par promoteur
7804P02 2022P32927	362//AK/ 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 €/m² et le prix de vente médian est de 256 €/m².

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 €/m² en appliquant un abattement de 85 %.

Valeur vénale du terrain : 38,4 € x 628 m² = 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 €/m² avec une médiane à 31 € et une moyenne à 36 €/m².

Les termes 19 à 22 sont des régularisations de parcelles suite à l'aménagement de lotissement, représentant une valeur de 22 €/m².

Il est constaté parmi les autres termes de comparaison que les ventes entre particuliers de terrain d'agrément varient entre 40 et 64,22 €/m² (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 m² = 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 €/m² arrondie à 37 €/m².

La valeur vénale du bien est arbitrée à **23 236 €, soit 37 €/m²**.

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 m² 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-2024071025-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.