

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 novembre 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Val
d'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mong Tuyen DO

Courriel : mong.do@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 34 41 10 82

Réf DS : n° 27634255

Réf OSE : 2025-95306-82546

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise par intérim

à

Monsieur le Maire

HOTEL DE VILLE
43 RUE DU GENERAL DE GAULLE
CS 40003
95221 HERBLAY SUR SEINE CEDEX

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Unité foncière non bâtie

Adresse du bien :

Quai du génie 95220 Herblay-sur-Seine

Valeur :

290 000 € – avec une marge d'appréciation de 10%

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-95306-82546-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M^{ME} GOUJON AURÉLIE ET M^{ME} GUITTON MÉLANIE, CHARGÉES DU FONCIER DE LA VILLE D'HERBLAY

2 - DATES

Date de consultation :	03/11/25
Date du dossier complet :	03/11/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable ☐ d'un bien soumis au droit de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
---------------	---

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé :

Exercice du droit de préemption urbain.

Déclaration d'intention d'aliéner du 29/10/2025, souscrite par Me Loïc MACE, de l'étude notariale de Cormeilles en Parisis, au prix de 265 000 € TTC commission d'agence de 15 000 € TTC à la charge du vendeur incluse.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Herblay-sur-Seine, qui fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis, est bien desservie, notamment par l'autoroute A15, la RD 14, la gare (ligne J Paris-St Lazare).

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

Le quai du Génie longe la Seine.

4.3. Références cadastrales : section BC 129 pour 1042 m² et BC 130 pour 815 m²

4.4. Descriptif :

Unité foncière non bâtie, arborée, de 1857 m². Elle est en déclivité, des côteaux jusqu'aux berges de Seine, et traversante : avec une double façade sur le chemin des Côtes de La Frette et le quai du Génie.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-219503067-20260213-DM2026-047-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

5.1. Propriétaire : Mme LESAGE Hélène

5.2. Conditions d'occupation : Le bien immobilier est libre d'occupation.

6 - URBANISME

Au PLU en vigueur, classement en zone US pour BC 129 et en partie Espace Paysager Remarquable et pour BC 130 en zone naturelle N et en EPR.

La zone US correspond aux secteurs urbanisés situés sur les coteaux et berges de Seine où domine la fonction résidentielle.

Cette zone présente un fort caractère paysager.

Les objectifs recherchés sont la préservation et la valorisation des qualités résidentielles, l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions sur les coteaux (insertion dans la pente) ainsi que le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter le ruissellement. La forme urbaine actuelle doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

La zone est concernée par les OAP « Bords de Seine », « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ». La zone est également incluse, pour partie, dans le Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église au titre des monuments historiques.

Secteur patrimonial et périmètre délimité des abords de l'église St Martin. OAP Bords de Seine. PPRNMT : carrière souterraine sur une partie des terrains. PPRI : risque d'inondation - partie du terrain sise Quai du génie. Exposition retrait gonflement des argiles aléa moyen. Périmètre des sites archéologiques répertoriés.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché : à proximité immédiate

Vente du 18/05/2022 (publiée volume 2022P-12823)	HERBLAY : Place du Lieutenant Louchet et 4 avenue Charles Fauvety Terrains section BC 370, 372 pour 5200 m ² en zone US avec un manoir vétuste non habitable en l'état et une dépendance, acquis pour faire 5 lots de TAB individuels, 1 lot bâti et 1 lot de voirie.	1 433 000 €	275 €/m² terrain, bâti intégré Le manoir, sous arrêté de péril, depuis, n'étant pas à démolir, eu égard à son cachet, ne vient pas en déduction du prix unitaire supra (pas de récupération foncière)
---	--	-------------	--

8.2. Étude de marché : lots de terrains à bâtir

Accusé de réception en préfecture
095-219503067-20260213-DM2026-047-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

Vente du 17/05/2023 (publiée volume 2023P10868)	HERBLAY : 14 avenue de la Martinière Terrains section BE 979, 981, 984 pour 629 m ²	295 000 €	469 €/m²
Vente du 30/04/2024 (publiée volume 2024P07957)	HERBLAY : 14 bis sente des Courtes Terres Terrain section AZ 1397 et 1399 pour 367 m ²	152 600 €	416 €/m²
Vente du 01/08/2022 (publiée volume 2022P19599)	HERBLAY : 26bis rue de Pontoise Terrain section AY 1695 pour 409 m ²	255 000 €	623 €/m²
Vente du 11/04/2025 (publiée volume 2025P07094)	HERBLAY : 32 rue de Gaillon Terrain section BE 991 pour 712 m ²	250 000 €	351 €/m²
Vente du 13/03/2023 (publiée volume 2023P05777)	HERBLAY : 25 rue René Coty Terrain section AV 1121, 1118 et 1135 pour 507 m ²	123 000 €	243 €/m²
Vente du 16/10/2023 (publiée volume 2023P23854)	HERBLAY : 45 rue des Frères Bolifraud Terrain section BC 584 pour 427 m ² (via passage indivis BC 585)	275 000 €	644 €/m²
		Moyenne :	457 €/m²
		Médiane :	442 €/m²

8.3. Étude de marché : Terrains inscrits au PLU en zone naturelle

Vente 13/7/2021 (publiée 2021P-13825)	HERBLAY : rue de la Libération Terrain en façade sur voie, de configuration régulière, cadastré section AV 285 : 1173 m ² Zone N et EPR	10 000,00 €	8,52 €/m² libre
Vente 8/11/2022 (publiée 2022P-28616)	HERBLAY : 'les Copices'. Terrain AV 214 : 132 m ² Zone N	2500,00 €	19 €/m² libre
Vente 25/11/2022 (publiée 2022P-31394)	HERBLAY : 'les Copices'. Terrain AV 210 : 267 m ² Zone N	3000,00 €	11 €/m² libre
Vente 26/9/2023 (publiée 2023P-20952)	HERBLAY : 'les Naquettes'. Terrain BI 335 : 1390 m ² Zone N	5560,00 €	4 €/m² libre
Jugements 17/12/2024 Tribunal judiciaire de Pontoise RG 24/109, 24/107, 24/106 (et autres)	Expropriation en vue de la réhabilitation du bois des Naquettes - Zone N Montant alloué par le tribunal ou homologation d'un accord	BI 329 : 219 m ² BI 566 : 117 m ² BI 380 : 600 m ²	4 €/m² libre avant ind. emploi

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

- Terrain BC 129 : classé au PLU en zone US.

Compte tenu de sa grande superficie par rapport aux lots cités en comparaison qui font entre 367 m² et 712 m², compte tenu des contraintes liées à l'urbanisme et à son environnement, ne peuvent être retenues les valeurs médiane ou moyenne dégagées pour les terrains à bâtir

Attesté de réception en préfecture
095-219563007-20260213-DIM2026-047-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

individuels n'ayant pas le même zonage, qui ne sont pas situés dans le même secteur coteaux/berges de Seine.

La propriété BC 370, 372 (même vendeur d'origine : Mme LESAGE Hélène), qui est restée en l'état depuis sa mutation, est plus comparable car soumise aux mêmes contraintes urbanistiques et est acquise davantage pour le foncier de 5200 m² que pour le bâti de 205 m² très dégradé.

Par comparaison directe : 275 € x 1042 m² = 286 550 €

- Terrain BC 130 classé au PLU en zone N : 4 € x 815 m² = 3260 €

- Ensemble : 289 810 € - en nombre rond : 290 000 €

Le prix de vente de 265 000 € TTC en ce comprise la commission d'agence de 15 000 € TTC n'appelle pas d'observation et peut être accepté.

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

10 - 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 290 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - 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*

Accusé de réception en préfecture
095-219503067-20260213-DM2026-047-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

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.

13 - 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.

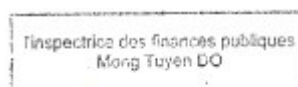
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 du Val d'Oise par intérim
et par délégation,



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mong Tuyen DO".

Accusé de réception en préfecture
095-219503067-20260213-DM2026-047-AR
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.