


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES

Pôle Gestion publique

Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Serge FLAUD

Téléphone : 01 30 84 58 58

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-383V1366

N° Démarches Simplifiées : 1040504

Nouvelle demande : Changement de sdg.

Le 09 JAN. 2020

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Monsieur Le Président

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

1 rue Eugène Hénaff

78192 TRAPPES CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISE DE 3 020 m².

ADRESSE DU BIEN : RUE DE LA BEAUCE, 78310 MAUREPAS

VALEUR VÉNALE (libre) : 2 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Mme Chloé DELAMARE – chloe.delamare@sqy.fr

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

Date du délai négocié :

:07/11/2019 (date du changement de sdg)

:04/11/2019

:absence de visite

:09/12/2019

:15/01/2020

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

Acquisition par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) auprès de la commune de Maurepas d'un terrain d'environ 3 020 m², à détacher de la parcelle AD n° 61, et sur lequel se situe une crèche.

Cette acquisition doit permettre la réalisation d'une résidence services seniors de 90 à 100 logements pour une surface de plancher d'environ 6 300 m².

La crèche présente sur le site sera transférée à un autre endroit.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines souhaite donc connaître la valeur vénale de cette emprise de 3 020 m² libre de toute construction.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Emprise de 3 020 m² issue de la parcelle AD 61 d'une contenance totale de 39 460 m²

Description du bien : Terrain actuellement encombré pour une petite partie par un immeuble en nature de crèche et d'appartement (833 m² SU). Les bâtis existants ont vocation à être démolis.

Pour une grande partie, la parcelle est en nature d'espace vert.

L'emprise est accessible par la rue de la Beauce.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Maurepas
- Situation d'occupation : occupée

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UL du PLU en vigueur : La zone UL couvre les sites dédiés aux équipements collectifs (elle est destinée à permettre le renforcement des équipements communaux et leur modernisation). Elle concerne principalement les sites dédiés à l'enseignement, les sites d'accueil des constructions sportives et récréatives ainsi que les sites d'accueil d'équipement tels que la station d'épuration des eaux usées, le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le plan local d'urbanisme de Maurepas a reçu un avis favorable du conseil municipal mardi 24 septembre 2019 et du conseil communautaire de SQY jeudi 26 septembre 2019.

À noter que 400 m² sont inconstructibles et correspondent à un espace boisé classé.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison de charge foncière et le compte à rebours promoteur.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

La valeur vénale a été calculée au regard d'un projet de résidence senior d'une surface de plancher de 6 300 m² et pour un terrain libre de tout encombrement (les coûts de démolition de l'existant sont à soustraire de la valeur indiquée).

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Romain STIFFEL
Administrateur des Finances publiques
Directeur adjoint du pôle gestion publique
Direction départementale
des Finances publiques des Yvelines