

Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
Pôle d'Évaluation Domaniale
16 avenue de Saint Cloud
78011 Versailles cedex
Téléphone : 01.30.84.5741
Mél. : ddfp78.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

MAIRIE DE LA CELLE ST CLOUD

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine RIVOLET
Téléphone : 01 30 84 58 47 / 06 79 88 69 84
Mél : catherine-dominique.rivolet@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 9357261
Réf. OSE : 2022-78126-56470

Versailles, le

20 SEP. 2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

ACTUALISATION DE L'AVIS 2020-126V0879 ÉMIS EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2020

DÉSIGNATION DU BIEN : TÈNEMENT FONCIER D'ENVIRON 2 901 M² DESTINÉ À UN PROGRAMME IMMOBILIER SOCIAL COMPRENANT 48 LOGEMENTS, 24 PLACES DE STATIONNEMENT ET UNE MICRO CRÈCHE

ADRESSE DU BIEN : AV PIERRE CORNEILLE, LA CELLE SAINT CLOUD (78170)

VALEUR VÉNALE : 2 300 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de l'ordre de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE LA CELLE ST CLOUD

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANAÏS OLIAS

2 – DATE

Date de consultation	: 19 juillet 2022
Date de réception	: 19 juillet 2022
Date de visite	: Aucune visite
Dossier complet	: 02 septembre 2022
Délai négocié	: 20 septembre 2022

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

La commune envisage de céder à Immobilière 3F un tènement foncier dans le cadre d'une construction neuve de 48 logements sociaux.

Le programme édifié sur cette emprise de terrain d'environ 2 901 m² comportera 48 logements sociaux T1 et T2, 24 places de stationnement et une micro crèche.

Les parties se sont entendues sur le prix négocié de 2 200 000 € HT.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AK 183p et AK 188p

Description du bien : terrain majoritairement occupé par des parkings de surface et une ancienne maison de gardien, situé entre le lycée et la piscine, à proximité de nombreux équipements (gare SNCF, gare routière, centre administratif ...)

Description du projet : réalisation d'un programme immobilier de 3 bâtiments en R+2 comprenant :

- 1 crèche de 207 m² SDP livrée « coque brute » avec fluides en attente
- 48 Logements Locatifs Sociaux (LLS) avec 24 emplacements de stationnement, soit 1 978 m² SDP (1 717 m² SHAB) répartis entre 20 T1 et 28 T2.

Les logements seront financés en PLAI (23) et PLS (25).

La surface de plancher du projet complet est de 2 185 m², sur une surface de terrain d'environ 2 901 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : commune de la Celle Saint Cloud

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone du PLU approuvé le 13 juin 2017 : UEe

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par une méthode financière (compte à rebours promoteur) recoupée par la méthode par comparaison directe (charges foncières).

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 a été effectuée à l'aune des informations communiquées par le consultant. La valeur vénale intègre les différentes subventions indiquées dans la promesse de vente, à percevoir par le bailleur.

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
et par délégation,



Isabelle GERVAL

Administratrice générale des Finances publiques