



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines**
Pôle d'Évaluation Domaniale
16 avenue de Saint Cloud
78011 Versailles cedex
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
Téléphone : 06 79 87 51 87
Réf. LIDO : 2021-138V0041
Réf. DS : 3311927
référence interne SP - gestion immpto

COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE
IMMEUBLE AUTONEUM
RUE DES CHEVRIES
410 AUBERGENVILLE

Versailles, le 08/02/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : UN LOCAL D'ACTIVITÉ DE 1 800 M² (DONNÉES VISUDGFIP)

ADRESSE DU BIEN : 104 RUE D'ALENTOURS – 78570 CHANTELOUP-LES-VIGNES

VALEUR VÉNALE : 1 035 000 €, SOIT 575 €/M², ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 15 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME SANDRINE PROVILLARD – SANDRINE.PROVILLARD@GPSEO.FR

2 – Date de consultation	: 12/01/2021
Date de réception	: 12/01/2021
Date de visite	: 29/01/2021
Dossier complet	: 29/01/2021

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

La CU GPSEO a saisi le Pôle d'évaluation domaniale afin d'obtenir l'estimation de la valeur vénale d'un local d'activité qu'elle envisage de céder à la société ALDI dans le cadre d'un projet de requalification d'un quartier.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Historique du bien :

En application de la convention de veille foncière signée en 2007 entre la commune de CHANTELOUP-LES-VIGNES et l'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY devenu EPFIF), l'EPFIF a acquis le 31/10/2008 un local commercial comprenant une surface de vente, des réserves, des bureaux en mezzanine et des locaux techniques, pour le prix de 1 900 000 000 €.

Le 06/01/2011, la Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine (devenue CU GRAND PARIS SEINE & OISE), venant au droit de la commune, est devenue propriétaire de ce local commercial pour 2 176 060,40 €, montant correspondant au prix de revient du portage par l'EPFIF.

Le local a ensuite été transformé pour les besoins des services techniques de la communauté urbaine, notamment par l'installation de portes avec rideaux coulissants pour permettre l'accès et le parking aux véhicules techniques à l'intérieur du bâtiment principal. Les bureaux en mezzanine ont été abandonnés et les toilettes supprimées, la communauté Urbaine GPSEO ayant fait le choix d'aménager des algecos et deux petits abris en bois pour l'accueil du personnel des services techniques à l'extérieur du bâtiment.



Descriptif du bien :

Le bâtiment objet de l'évaluation dispose d'une surface utile de 1 800 m² (données cadastrales). La visite sur place du 29/01/2021, a permis au service de constater que le bien est un local d'activité, qui sert de garage couvert aux véhicules des services techniques, les anciens bureaux étant désormais inexploitable en l'état.

Références cadastrales : Parcelle cadastrée AI 325 d'une contenance de 7 751 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire (s) : CU GPSEO
- Situation d'occupation : libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UCa du PLUI

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la méthode de la comparaison des locaux d'activité

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant, notamment le courriel (Démarches Simplifiées) du 02/02/2021 confirmant la surface utile de 1 800 m².

Elle tient compte de la valeur actuelle du bien au vu de son usage présent (transformation en local d'activité).

Les structures temporaires (algeco et bâtis légers de bois) installées à l'extérieur du local sur la parcelle, de nature mobilière (non attachées à perpétuelle demeure), ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.

Les 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 ne sont pas considérés dans la présente évaluation.

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,
La responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale des Yvelines

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Decoudu', written in a cursive style.

Sophie DECOUDU
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques