Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20230622-BC230622_23_1-DE
Date de télétransmission : 28/06/2023
Date de réception préfecture : 28/06/2023

7300-SD

FINANCES PUBLIQUES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines
Pôle d'Evaluation Domaniale (PED)
16 avenue de Saint Cloud
78011 Versailles cedex
Téléphone : 01 30 84 57 78
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
Téléphone : 06 30 84 98 66
Réf OSE : 2022-78335-48923
Réf.D.S : 9115983

COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS
SEINE ET OISE

Versailles, le 15 SEP. 2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES EN ZONE UEE, 1AUE ET 2AUE POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 231 795 M².

ADRESSE DU BIEN : 78520 LIMAY ET 78440 GUITRANCOURT

VALEUR VÉNALE : 4 728 350 € HT, HORS INDEMNITÉS D'ÉVICTION, ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %.

LE MONTANT GLOBAL DES INDEMNITÉS D'ÉVICTION EST FIXÉ À 141 110,20 €.

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

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE GPSEO

AFFAIRE SUIVIE PAR : *M. Njaka RANAIVOARIMANANA*

2 – Date de consultation	: 20/06/2022
Date de réception	: 20/06/2022
Date de visite	: absence de visite
Dossier complet	: 05/09/2022

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

Dans le cadre de l'extension du Parc d'Activité économique « Les Hauts Reposoirs », la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO) a initialement projeté d'acquérir 49 parcelles d'une superficie totale de 311 420 m². Le Pôle Évaluation Domaniale des Yvelines s'est alors prononcé le 14/02/2019 (avis 2018-335v1086) et le 17/11/2020 (avis 2020-335v0779).
La CU GPSEO a par la suite sorti l'une de ces parcelles, la parcelle BC 57, de son projet d'extension, et fait l'acquisition de 14 parcelles, pour une superficie cumulée de 76 590 m².
La CU GPSEO sollicite désormais l'actualisation de la valeur des 34 parcelles restant à acquérir, sur les communes de Limay et de Guitrancourt, pour une superficie totale de 231 795 m².

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20230622-BC230622_23_1-DE
Date de télétransmission : 28/06/2023
Date de réception préfecture : 28/06/2023

4 – Description du bien

Références cadastrales :

- à Guitrancourt : E 101 à E 107, E 145 et E 146,
- à Limay : BC 32, 40, 41, 58, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68 et 71, BE 16 à 28.

Adresse et description du bien : il s'agit de différentes parcelles, situées aux lieux-dits « Les Guernois » et « Les Bas Mets » sur la commune de Limay et « Les Verreuses » sur la commune de Guitrancourt. Les parcelles se trouvent en zone Uee, 1 AUe et 2 Aue avec des superficies pouvant varier de 555 m² à 46 260 m² pour une superficie totale de 231 795 m².
La répartition des parcelles est la suivante : 64 760 m² en zonage 2 Aue sur la commune de Guitrancourt, 157 790 m² en zonage 1 Aue sur la commune de Limay, 9 245 m² en zonage Uee sur la commune de Limay.
Il s'agit pour l'ensemble de parcelles nues, d'exploitations agricoles ou servant à l'entreposage de camions d'une société.

5 – Situation Juridique

- Nom du propriétaire : divers propriétaires
- Situation d'occupation : parcelles exploitées et libres

6 – Urbanisme et réseaux

La zone UEe correspond à la zone d'activité économique et les zones 1 Aue et 2 Aue correspondent à des zones à urbaniser à dominante d'activités économiques au PLUI de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise en vigueur depuis le 16/01/2020.

7 – Détermination de la valeur vénale

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la méthode par comparaison de ventes de terrains en zone d'activités économiques ou en zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.

8 – Durée de validité

Un an.

9 – Observations particulières

Le calcul des indemnités d'éviction a été réalisé conformément au protocole d'accord agricole signé par la DDFIP de l'Essonne. Les parcelles de terre ont été évaluées, en l'absence d'information sur les sols cultivés, sur la base des cultures céréalières.

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 et à l'aune des informations communiquées par le consultant. 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,

Isabelle GERVAL
Administratrice générale des Finances Publiques