



078-247800584-20210406-D20210417-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/04/2021

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

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](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine RIVOLET
Téléphone : 01 30 84 58 47 / 06 79 88 69 84
Réf. LIDO : 2020-545V1011
Réf. DS : 3147257

MONSIEUR LE DIRECTEUR DE LA
SOCIÉTÉ D'ÉTUDES GÉNÉRALES
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SEGAT)
31 RUE ETIENNE MAREY
75020 PARIS

Versailles, le **12 JAN. 2021****AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DES BIENS: ENSEMBLE IMMOBILIER COMPOSÉ DE TROIS CORPS DE BÂTIMENT ANCIENS
À USAGE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS AINSI QUE D'UNE PARCELLE DE TERRE

ADRESSE DES BIENS : 148 RUE DU DOCTEUR VAILLANT, SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78210) / LA SABLIÈRE,
VERSAILLES (78000)

VALEUR VÉNALE : 3 050 000 € assortie d'une marge d'appréciation de l'ordre de 15 %

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

1 – SERVICE CONSULTANT : SEGAT POUR LE COMPTE DE VERSAILLES GRAND PARC

AFFAIRE SUIVIE PAR : JEAN DE VITTON

2 – DATE

Date de consultation	: 09 décembre 2020
Date de réception	: 09 décembre 2020
Date de visite	: 17 décembre 2020
Dossier complet	: 29 décembre 2020

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

Le Parc du Château de Versailles a été sélectionné pour accueillir les épreuves hippiques des Jeux Olympiques de 2024. Ces épreuves, qui auront lieu au fond du parc, nécessitent de réaliser un parking afin d'accueillir les véhicules pour la retransmission télévisée et les concurrents. Ce parking sera localisé sur l'emplacement du Moulin de Saint-Cyr, voué à la démolition.

La société SEGAT sollicite donc l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, en ce qui concerne les biens désignés ci-après, sur la valeur vénale.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales: Versailles : BY 75 (732 m²) / Saint-Cyr-l'École : AH 83 et AH 84 (7 593 m² et 270 m²)

Description des biens : L'ensemble comprend trois corps de bâtiment : l'ancien moulin, un hangar vétuste indépendant et un tènement de hangars vétustes en fond de parcelle.

L'ancien moulin est un bâtiment industriel édifié en 1932, d'élévation variable jusqu'à 5 étages. Il est implanté à l'ouest de l'Étoile royale du parc du Domaine national de Versailles, à proximité de l'allée Royale de Villepreux, en bordure de la rue du Dr Vaillant, portion urbaine de la D7 et de la voie ferrée récente du Tram 13.

La parcelle limitrophe sise sur la commune de Versailles est libre de toute construction. Elle a une surface de 732 m².

D'après un relevé d'architecte datant de 1995, transmis par mail le 29/12/2020, le site a une surface totale réelle de bâtis de 4 630,12 m² répartie comme suit :

- Bâtiment du moulin (parties A-B-C) : 4 219,12 m² pour une surface utile de 4 050 m²
- hangars (parties D-E) : 411 m².

L'état locatif de septembre 2020 indique une surface louée totale de l'ordre de 2 772,25 m², pour un loyer annuel total hors charges de 314 504,57 €.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Consorts BINETRUY

Situation d'occupation : Bâtiment en grande partie loué, parcelle BY 75 libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone du PLU :

* Versailles : dernière procédure approuvée le 06/02/2020 : NA

* Saint-Cyr-l'École : dernière procédure approuvée le 04/10/2017 : Uid

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminé par une méthode financière (méthode de capitalisation par le revenu).

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 ou à la pollution des sols.

L'évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, effectuée 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.

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,

L'Administratrice générale des Finances publiques



Isabelle GERVAL