

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
22 NOVEMBRE 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Division en volume et
cession d'une partie de la
parcelle AW 43 à la
société foncière du
Château Saint Léger dans
le cadre du projet
communal de
développement d'un
campus en entrée de ville**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 23 novembre 2023
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 23 novembre 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 23 novembre 2023

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRIQUETTESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt trois, le 22 novembre à 20 heures, le
Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-
en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le
15 novembre deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de
Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD,
Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur
SOLIGNAC*, Madame PEUGNET, Monsieur
BATTISTELLI*, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame
TEA, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Monsieur
HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur
MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur
BASSINE, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI,
Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame
LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame
MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI,
Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES,
Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE,
Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur
JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame
CASTIGLIEGO, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL,
Monsieur LE GARSMEUR

*Monsieur BATTISTELLI arrive au dossier 23 G 26

*Monsieur SOLIGNAC part après le dossier 23 G 27

Avaient donné procuration :

Monsieur SOLIGNAC à Monsieur de BEAULAINCOURT
Monsieur PETROVIC à Monsieur PERICARD
Madame GUYARD à Monsieur VENUS
Madame GOTTI à Madame MACE
Madame GRANDPIERRE à Monsieur SAUDO
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame de CIDRAC

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20231122-23-G-13-DE
Date de télétransmission : 23/11/2023
Date de réception préfecture : 23/11/2023

N° DE DOSSIER : 23 G 13

OBJET : DIVISION EN VOLUME ET CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AW 43 A LA SOCIETE FONCIERE DU CHATEAU SAINT LEGER DANS LE CADRE DU PROJET COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT D'UN CAMPUS EN ENTREE DE VILLE.

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

En juillet 2020, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a acquis, par voie de préemption, la parcelle cadastrée AW 43, située à l'angle de la rue du Président Roosevelt et de la rue de la Croix de Fer. Cette acquisition a été faite dans le but d'y développer un projet d'intérêt général correspondant à la volonté communale de consolider l'émergence d'un pôle stratégique dédié à la recherche scientifique et technologique, ainsi qu'à l'enseignement, sous la forme d'un « campus » en entrée de ville.

Eu égard à la constructibilité relativement limitée de cette parcelle de 820 m² à la forme trapézoïdale, et dans un objectif de recherche de qualité urbaine, le projet communal consiste à :

- Favoriser le développement du projet iXCampus, porté par la société Foncière du Château Saint Léger (entreprise dont la mission est de créer des passerelles entre les mondes académique - recherche et formation - et économique). Le projet, dont le permis de construire a été délivré le 24 octobre 2023, prévoit l'implantation de quatre bâtiments : deux bâtiments neufs (bâtiments E et F) et deux extensions de bâtiments existants, pour une surface totale de 39 708 m² de surface de plancher,
- Créer une place publique au sein du Campus d'entrée de ville.

Pour cela, la parcelle AW 43 va faire l'objet d'une division en deux volumes :

- Un volume numéro 1, d'une surface de 794 m² qui restera propriété de la Ville et qui sera aménagé en place publique,
- Un volume numéro 2, constitué de deux niveaux et d'une surface totale de 134m², qui sera cédé à la société Foncière du Château Saint Léger afin de permettre la construction du bâtiment F (Equipement Recevant du Public dédié à l'enseignement supérieur) du projet iXCampus.

La Ville et la société Foncière du Château Saint Léger se sont accordées pour une valorisation du volume 2 correspondant au coût de la réalisation des travaux de la place publique par la Ville.

Par courrier en date du 19 septembre 2023, France Domaine a estimé la valeur de cette acquisition, correspondant au coût de la réalisation des travaux de la place publique, à 301 000 euros.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de division en volumes de la parcelle AW 43,
- D'approuver la cession du volume numéro 2, constitué de deux niveaux d'une surface totale de 134 m² à la société Foncière du Château Saint Léger au prix de 301 000 euros (trois cent un mille euros),
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents s'y rapportant.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la décision de préemption de la parcelle AW 43 en date du 10 février 2020,

Vu la signature de l'acte d'acquisition en date du 3 juillet 2020,

Vu les plans de division en volumes établis par le cabinet Steiger Trocelli,

Vu le permis de construire n° PC 78 551 22 Z0074, délivré le 24 octobre 2023,

Vu l'avis du Domaine en date du 19/09/2023,

Vu le courrier de la société Foncière du Château Saint Léger en date du 26 octobre 2023,

À L'UNANIMITÉ, Monsieur BASSINE ne prenant pas part au vote,

APPROUVE le projet de division en volumes de la parcelle AW 43,

APPROUVE la cession du volume numéro 2, constitué de deux niveaux d'une surface totale de 134 m² à la société Foncière du Château Saint Léger au prix de 301 000 euros (trois cent un mille euros),

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

SELAS Cabinet TROCELLI
Société inscrite à l'Ordre n° 2004C300003
(Anciennement Cabinet CHARPENTIER)

AUDE STEIGER

GEOMETRE-EXPERT et URBANISTE

Diplômée de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes

Diplômée de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées

Membre de l'Ordre n° 06077

Saint Germain en Laye, le 03 Août 2023

Succ. de MM. DURIEZ (Le Pecq), LAGILLE (St Germain-en-Laye)
GUITONNEAU (Marly-le-Roi et Asnières), ROUQUIE (Le Vésinet),
Henry CHARPENTIER, Jean-François TROCELLI et Vincent CHARTRAIN

- Yvelines 78100 -

COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

Rue du Président Roosevelt
Rue de la Croix de Fer

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Juillet 2023

N/Ref : SG21040

Tél.: 01.34.51.14.97 - www.steiger-trocelli-geometre.com - e-mail: saintgermain@steiger-trocelli-geometre.com

Bornage – Division – Lotissement - Implantation – Topographie - Copropriété - Division en volumes - Plan d'intérieur – Plan de façade
Certificat de superficie - Auscultation d'ouvrage – SCAN 3D – Drone – **Réalité Virtuelle** -

PRESENTATION GENERALE

La division volumétrique porte sur un ensemble immobilier sis rue du Président Roosevelt et rue de la Croix de Fer sur la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, cadastré section AW parcelle n° 43, pour une superficie apparente de 820 m².

Cet ensemble immobilier, comprend un bâtiment à édifier et un square dépendant du domaine public de la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Afin de préserver une autonomie aux différentes parties imbriquées de l'ensemble immobilier hétérogène de nature et de statut juridique différents, il sera procédé à l'établissement d'un Etat Descriptif de Division en Volumes. Chacun des volumes de l'ensemble immobilier complexe constituera un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

DEFINITION DES VOLUMES A CREER :

Les Limites entre volumes sont définies par :

- Les limites planimétriques du volume bâti ont été fixées au nu extérieur du mur périmétrique du bâtiment à édifier.
- La limite altimétrique entre le volume bâti et le volume communal a été fixée sur l'altitude supérieure du complexe d'étanchéité. Celui-ci dépend donc du volume bâti alors que le revêtement en surface (dallé béton) dépend du volume communal.

Définition planimétrique

Les superficies énoncées aux présentes sont calculées en fonction des plans réalisés par notre cabinet en Avril 2023 arrondies au m² ; elles correspondent aux superficies périmétriques des bases formant les volumes ou parties de volumes et non à des superficies utiles.

Définition altimétrique

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par un plan coté en altitudes normales "IGN 1969" fournis par le Maître d'œuvre du projet de construction en Juin 2023.

La présente division volumétrique a pour but de scinder la propriété en deux volumes :

LE VOLUME 1

sera constitué d'un square communale ouvert au public. Sa définition est la suivante :

- V1a
Sans limitation en tréfonds et d'altitude supérieur + 88.70 m NGF
Tréfonds.....712 m²
- V1b
d'altitude inférieur +88.70 m NGF et sans limitation d'altitude
Square ouvert au public794 m²

LE VOLUME 2

sera constitué d'une partie d'un bâtiment à édifier. Sa définition est la suivante :

- V2a
Sans limitation en tréfonds et d'altitude supérieur + 88.70 m NGF
Partie du bâtiment en sous-sol 108 m²
- V2b
d'altitude inférieur + 88.70 m NGF et sans limitation d'altitude
Partie du bâtiment en rez de chaussée26 m²

NUMERO DE VOLUME	Base	Désignation	SUPERFICIE PARTIE DE VOLUME m ²	HAUTEUR D'APPLICATION COTES ALTIMETRIQUES	
				INFERIEURE	SUPERIEURE
1	V1a	Tréfonds	712	- INFINI	+ 88.70 m
	V1b	Square	794	+ 88.70 m	+ INFINI
2	V2a	Partie de bâtiment (S-sol)	108	- INFINI	+ 88.70 m
	V2b	Partie de bâtiment (Rdc)	26	+ 88.70 m	+ INFINI

SERVITUDES GENERALES ET SERVITUDES PUBLIQUES

En raison de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre réel et s'imposeront en conséquence à tous les titulaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droits, le tout sans aucune indemnité.

Servitudes générales d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, de prospect et de surplomb

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'ancrage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb, ou de débordement de toitures ou de fondations profondes rendues nécessaires par la structure même du bâtiment.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, reconstruction ou de toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros-œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment de l'alinéa précédent.

Il est rappelé que, généralement, les murs, voiles et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est à dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur, du voile ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes. Les dalles séparatives entre deux volumes construits appartiennent au volume du dessus.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs et dalles séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit.

Lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume, appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes, appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrier tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni n'entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

Servitudes générales de canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement de tous les réseaux, canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou trois volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les co-volumistes, aux frais partagés des bénéficiaires, au prorata de leurs Surfaces de planchers respectives et/ou Surfaces taxables. x 0,3 pour les parties de volume ne correspondant pas à la définition de la Surface de plancher (par exemple les parkings en sous-sol).

Servitudes générales d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

Servitude générale de "tour d'échelle"

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques de "tour d'échelle" pour permettre l'entretien et le ravalement des façades. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés par l'exercice de cette servitude aux constructions ou équipements d'un autre volume.

PIECES ANNEXÉES

Plans établis en Juillet 2023 par le Cabinet STEIGER-TROCELLI sur la base de relevés et de plans fournis par le Maître d'œuvre.

Fait à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 03 Août 2023

SAINT GERMAIN-EN-LAYE

Rue du Président Roosevelt
Rue de la Croix de Fer

Propriété appartenant à la Commune
de SAINT GERMAIN-EN-LAYE

PLAN DE VOLUMETRIE - Niveau Sous-sol entre la cote - l'infini et la cote + 88.70m NGF

1/200e

CADASTRE

Section : AW
Parcelle : 43
Superficie mesurée : 820 m² (aux limites apparentes)
Contenance cadastrale : 00 ha 08 a 15 ca

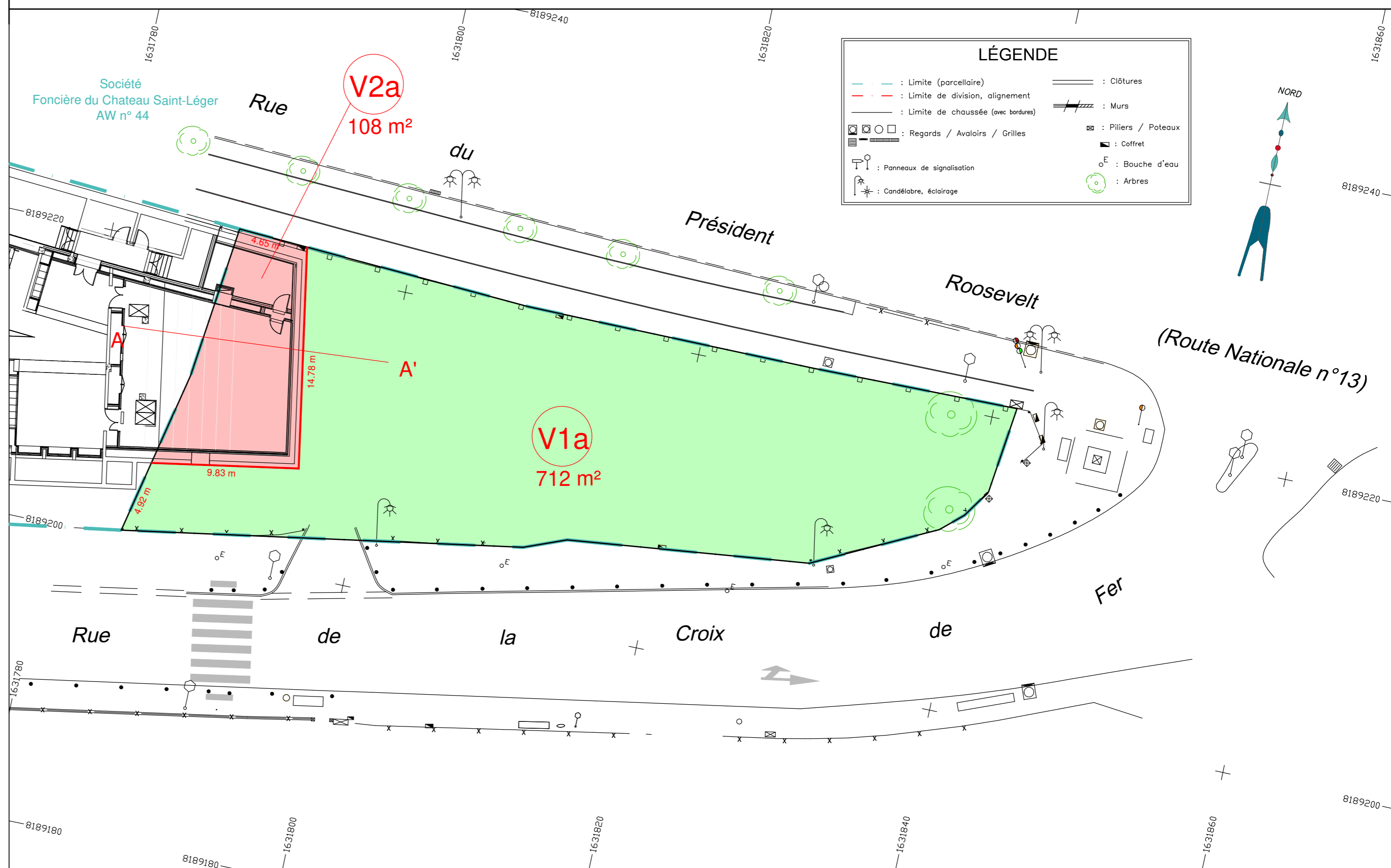
NOTA

- Le rattachement en X.Y a été effectué au GPS par le réseau TERIA systèmes RGF 93 CC49.
- Les superficies et les cotes périmétriques ne seront définitives qu'après délimitation du périmètre.
- Servitudes à créer ?
- Les utilisateurs de ce document devront se rapprocher d'une société de détection de réseaux souterrains afin de faire effectuer des investigations



Aude STEIGER Géomètre-Expert et Urbaniste
Bureau principal
6 rue Saint Vincent 78100 ST GERMAIN-EN-LAYE (Anc. Cab. TROCELLI et Cab. CHARPENTIER)
Tél : 01.34.51.14.97 Fax : 01.34.51.09.56
Bureau secondaire
2 route d'Herbeville 78580 MAULE (Anc. Cab. CHARTRAIN)
Tél : 01.30.90.81.82 Fax : 01.30.90.98.45
www.steiger-trocelli-geometre.com / contact@steiger-trocelli-geometre.com

Juillet 2023



SAINT GERMAIN-EN-LAYE

Rue du Président Roosevelt
Rue de la Croix de Fer

Propriété appartenant à la Commune
de SAINT GERMAIN-EN-LAYE

PLAN DE VOLUMETRIE - Niveau Rez de Chaussée

entre la cote + 88.70m NGF et + l'infini

1/200e

CADASTRE

Section : AW

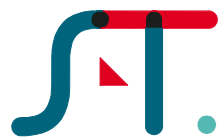
Parcelle : 43

Superficie mesurée : 820 m² (aux limites apparentes)

Contenance cadastrale : 00 ha 08 a 15 ca

NOTA

- Le rattachement en X.Y a été effectué au GPS par le réseau TERIA systèmes RGF 93 CC49.
- Les superficies et les cotes périmétriques ne seront définitives qu'après délimitation du périmètre.
- Servitudes à créer ?
- Les utilisateurs de ce document devront se rapprocher d'une société de détection de réseaux souterrains afin de faire effectuer des investigations

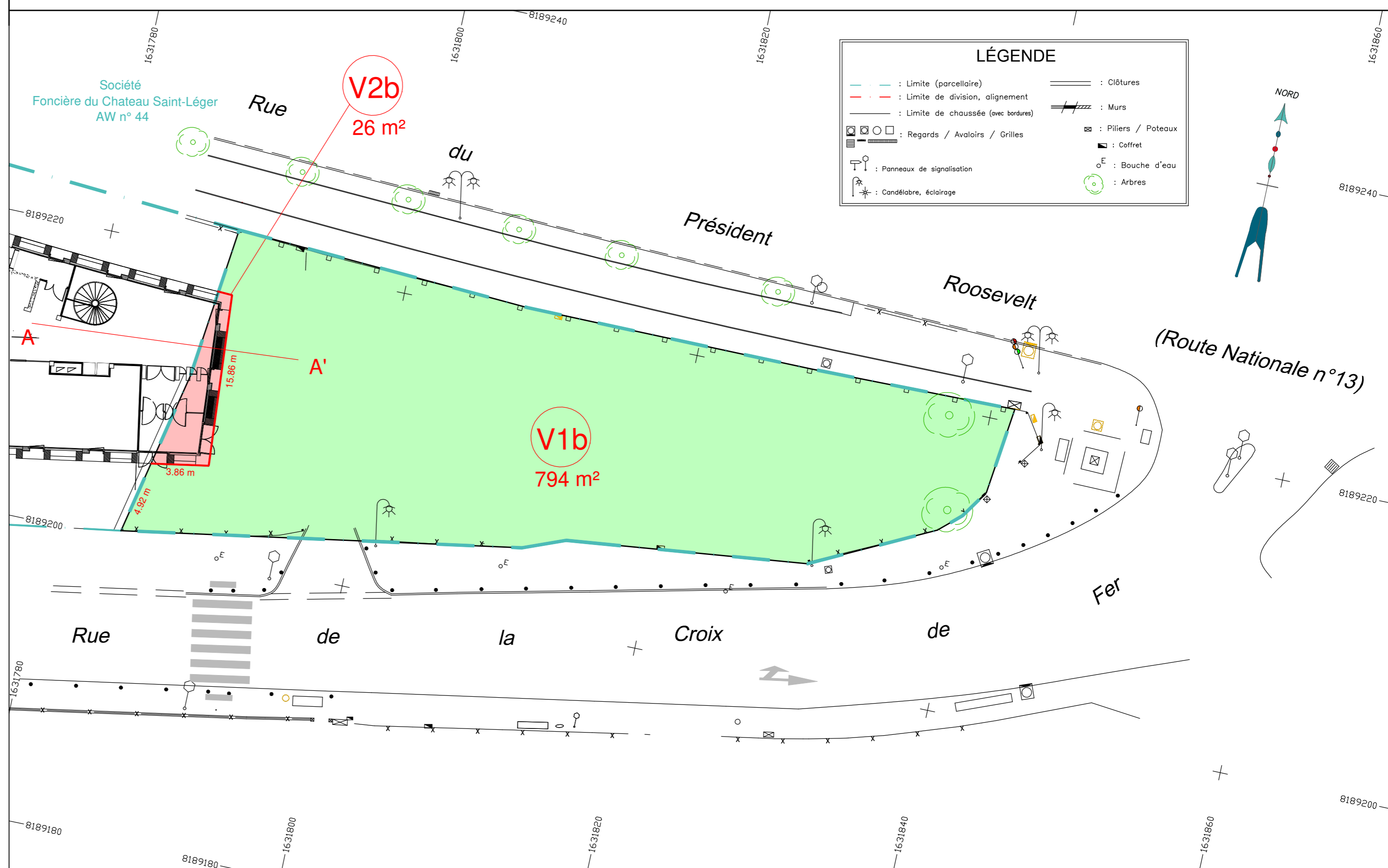


Aude STEIGER Géomètre-Expert et Urbaniste

Bureau principal
6 rue Saint Vincent 78100 ST GERMAIN-EN-LAYE (Anc. Cab. TROCELLI et Cab. CHARPENTIER)
Tél : 01.34.51.14.97 Fax : 01.34.51.09.56

Bureau secondaire
2 route d'Herbeville 78580 MAULE (Anc. Cab. CHARTRAIN)
Tél : 01.30.90.81.82 Fax : 01.30.90.98.45

www.steiger-trocelli-geometre.com / contact@steiger-trocelli-geometre.com



Yvelines 78100

SAINT GERMAIN-EN-LAYE

Rue du Président Roosevelt
Rue de la Croix de Fer

Propriété appartenant à la Commune
de SAINT GERMAIN-EN-LAYE

PLAN DE VOLUMETRIE

Plan de Coupe A-A'

1/200e

CADASTRE

Section : AW

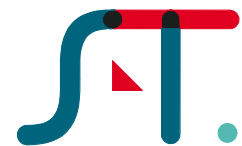
Parcelle : 43

Superficie mesurée : 820 m² (aux limites apparentes)

Contenance cadastrale : 00 ha 08 a 15 ca

NOTA

- Le rattachement en X.Y a été effectué au GPS par le réseau TERIA systèmes RGF 93 CC49.
- Les superficies et les cotes périmétriques ne seront définitives qu'après délimitation du périmètre.
- Servitudes à créer ?
- Les utilisateurs de ce document devront se rapprocher d'une société de détection de réseaux souterrains afin de faire effectuer des investigations



Aude STEIGER Géomètre-Expert et Urbaniste

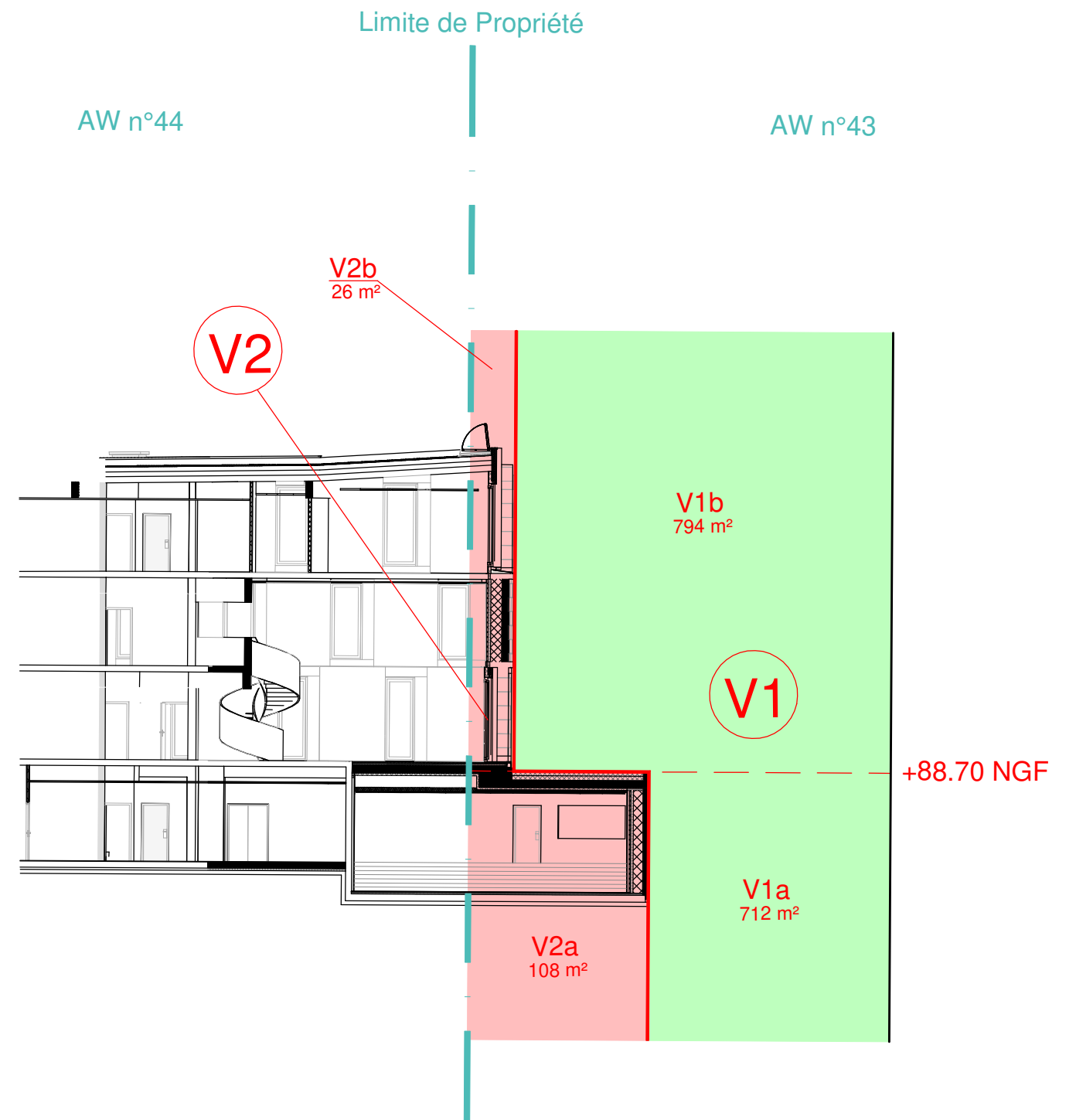
Bureau principal

6 rue Saint Vincent 78100 ST GERMAIN-EN-LAYE (Anc. Cab. TROCELLI et Cab. CHARPENTIER)
Tél : 01.34.51.14.97 Fax : 01.34.51.09.56

Bureau secondaire

2 route d'Herbeville 78580 MAULE (Anc. Cab. CHARTRAIN)
Tél : 01.30.90.81.82 Fax : 01.30.90.98.45

www.steiger-trocelli-geometre.com / contact@steiger-trocelli-geometre.com



Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/09/2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Serge FLAUD

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

Téléphone : 01 30 84 58 58

Commune de Saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 13602391

Réf OSE : 2023-78551-60074

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Une emprise de 134 m² correspondant au volume 2 destiné à accueillir un ERP enseignement d'enseignement supérieur.

Adresse du bien :

181 rue du Président Roosevelt – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Valeur :

301 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : M. Philippe COTTIER – philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 - DATES

de consultation :	07/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	10/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Un volume 2, constitué de deux niveaux et d'une surface totale de 134m², sera cédé à IxCampus afin de permettre la construction du bâtiment F (ERP enseignement d'enseignement supérieur).

Un volume 1, d'une surface de 794 qui restera propriété de la Ville et qui sera aménagé en square public. Le coût de réalisation de l'espace public a été estimé à 300 000 euros TTC.

La Ville et la société IxCampus se sont accordées pour une cession du volume 2 au prix de 300 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à proximité de la nationale 13. Le tram 13 est à 8 minutes à pied.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Superficie cédée
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AW 43	181 rue du Président Roosevelt	815	134
TOTAL			815	134

4.4. Descriptif

La parcelle AW 43, située à l'angle de la rue de la Croix de Fer et de la rue du Président Roosevelt à Saint Germain en Laye, a une forme trapézoïdale.

Le terrain sera nu au moment de la cession du volume 2. Un volume 2, constitué de deux niveaux et d'une surface totale de 134m², qui sera cédé à IxCampus afin de permettre la construction du bâtiment F (ERP enseignement d'enseignement supérieur)

Le projet de construction du bâtiment F (ERP d'enseignement supérieur) est constitué de 2 351 m² sdp

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Germain-en-Laye

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La zone UB du PLU en vigueur correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion. Il comprend deux secteurs :

– le **secteur UBa** qui correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire. [...] qui est couvert par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 Reconquête des franges ferroviaires ;

– le **secteur UBB** qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix.

La zone UB fait également l'objet d'une seconde OAP, l'OAP n°4, correspondant à la mise en valeur du ru de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture (pièce n°4 du présent PLU).

6.2. Date de référence et règles applicables

21/02/2019

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et la méthode du compte à rebours promoteur :

– La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

– la méthode du compte à rebours promoteur (CAR) consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, ces deux méthodes sont utilisées, car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche « Patrim » porte sur les ventes récentes de Terrain à bâtir dans un périmètre 3 000 m autour du bien à évaluer, sur la période du 08/2020 au 08/2023. Les termes de comparaison suivants ont été relevés :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
SPF VERSAILLES 3	7804P03 2021P03383	551//AS/ 2638//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	ALL DES ACACIAS	13/04/2021	320	326 000	1018,75
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2021P14442	551//AN/966//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2 RUE DES CHENETS	07/07/2021	367	410 000	1117,17
SPF VERSAILLES 3	7804P03 2021P02771	551//AC/609//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2 RUE DU DOC M LARGET	29/03/2021	445	368 784	828,73
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P24314	551//AL/284//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE VAL JOYEUX	29/06/2022	553	300 000	542,5
SPF VERSAILLES 3	7804P03 2020P08180	551/251/B/ 2685//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	SEN JONCHERET	21/10/2020	473	400 000	845,67
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2021P30607	551/251/B/ 2707//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	LE MOULIN A VENT	18/10/2021	448	287 000	640,63

L'étude a permis de relever 6 valeurs vénales de lots de terrains à bâtir comprises entre 542,50 € HT/m² et 1 117,17 € HT/m² pour une moyenne de 832,24 € HT/m² et une médiane de 837,20 € HT/m² pour une superficie comprise entre 150 m² et 600 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le service entend retenir la valeur moyenne de 832,25 €/m² arrondie 830 €/m².

La valeur vénale de l'emprise de 134 m² correspondant au volume 2 est de 111 220 €, soit 134 m² x 830 €/m² = 111 220 €

Cette méthode ne sera pas retenue en raison du projet

9 - COMPTE À REBOURS

9.1. Recettes du CAR : études de marché

9.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

A – Étude sur des VEFA de bureaux sur le département (dossiers traités) entre 2020 et 2022 :

Présentation des termes de comparaison des ventes de bureaux en VEFA :

Dans le cadre de la méthode par comparaison, il a été recherché les VEFA de bureaux sur le département des Yvelines. Aucun terme de bureaux en VEFA n'a été trouvé sur Saint-Germain-en-Laye. Les termes trouvés figurent dans le tableau ci-dessous se situent sur Mantes la Jolie et Mezières sur Seine :

Programmes en VEFA - ventes bureaux							
Communes	Réf. de publicité foncière ou n° de dossiers d'éval	Réf. Dossiers/ date de vente si termes comparaison	Ref. cadastrales	Adresse	SU	Prix m ² SU HT	Montant HT VEFA
Mézières/ Seine	2022-78402-02953	11/02/22		6 bd Renard Benoit	272,03 m ²	2 095 €	570 000 €
Mantes-la-Jolie	2020-78361-0091		AB 484-485-804	72 rue Porte aux saints	460 m ²	1 670 €	768 200 €
Mantes-la-Jolie	2021-78361-25511		AD 704-705-529	BD du midi	910 m ²	2 198 €	2 000 000 €
Mézières/ Seine	2022-78402-14619	14/03/22	C 1053-1353-1421-1187-1186-1185-	rue des Deux Frères Laporte	611,00 m ²	1 946 €	1 189 000 €
POISSY	2021P01851				235 m ²	1 504 €	353 333 €
					Moyenne	1 882 €	

Le service constate que la moyenne des termes est de 1 882 €/m².

9.1.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il est choisi de retenir les recettes suivantes :

VEFA bureaux : 1 882 € HT/m² arrondie à 1 900 € HT/m²

9.2. Dépenses du CAR

9.2.1. Coûts

– Coût de construction : le service retient un coût de construction pour les bureaux est de 1 200 € HT/m² SDP :

– Coût de VRD : aucun coût ne sera retenu.

9.2.2. Honoraires et autres frais

Concernant les honoraires techniques, frais de gestion et frais financiers, il sera retenu la fourchette basse des ratios pratiqués. Pour les frais de commercialisation, les marges et aléas, il sera retenu la fourchette moyenne des ratios pratiqués.

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	4237000		
Bureaux	4237000	2230	1 900
	0		
Dépenses	3631200	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	0		
Démolition - Désamiantage	0		30
VRD	0	0	0
coût de construction (B)	2821200		
Bureaux	2821200	2351	1200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	810000		
Marge et aléas	305064		
Charge foncière admissible	300736	2 244 €/m ² terrain	128€ /m ² SdP

9.4. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La méthode du compte à rebours promoteur permet d'estimer la valeur vénale du terrain à 300 736 € HT, arrondie à 301 000 €.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **301 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 271 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Serge FLAUD
Inspecteur des Finances publiques



**DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT**

Affaire suivie par M. Philippe COTTIER
Chargé des Affaires Foncières
Service aménagement

t 01 30 87 23 47

✉ philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

FONCIERE DU CHATEAU SAINT LEGER
A l'attention de Monsieur Julien LALANNE
34 rue de la Croix de Fer
78100 SAINT GERMAIN EN LAYE

Saint-Germain-en-Laye, le **2 8 SEP. 2023**

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de votre projet de développement du site iXCampus, vous avez déposé un permis de construire pour la construction de 3 nouveaux bâtiments et la surélévation de deux bâtiments existants sur les parcelles AW 43, 44, 76 et 173. La parcelle AW 43 appartenant à la ville de Saint-Germain-en-Laye, ce dépôt a été possible en vertu d'une autorisation de Monsieur le Maire en date du 9 novembre 2022.


Afin de régulariser la situation, et conformément aux échanges effectués avec mes services, vous m'avez transmis un projet de division volumétrique visant à créer un premier volume d'une surface de 794 m² devant rester propriété de la Ville et destiné à accueillir un square public, ainsi qu'un second volume, constitué de deux niveaux et d'une surface totale de 134 m², qui sera cédé à votre société afin de permettre la construction du bâtiment F à destination d'enseignement supérieur. Je vous précise que les murs périphériques de ce futur bâtiment, étanchéité comprise, devront être intégrés dans ce deuxième volume.

Je vous informe que le pôle d'évaluation domaniale a validé la valeur vénale du deuxième volume déjà déterminée entre la Foncière du Château Saint Léger et la Commune, soit 301.000 euros.

Cette estimation permettra à la Ville de soumettre le projet de cession foncière au Conseil Municipal du 23 novembre 2023. Afin de pouvoir préparer la délibération, je vous remercie de bien vouloir me confirmer votre accord sur ces conditions de cession dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de ma considération distinguée.

**Le Maire et par délégation,
La Maire-Adjointe chargée de
l'Urbanisme, de l'Aménagement et des
Bâtiments**


Marillys MACÉ

www.saintgermainenlaye.fr

FONCIERE DU CHATEAU SAINT LEGER

Mairie de Saint Germain en Laye
Service de l'urbanisme et de l'aménagement
A l'attention de madame Macé
86 / 88 rue Leon Désoyer
78100 Saint Germain en Laye

Saint Germain en Laye, le 26 octobre 2023

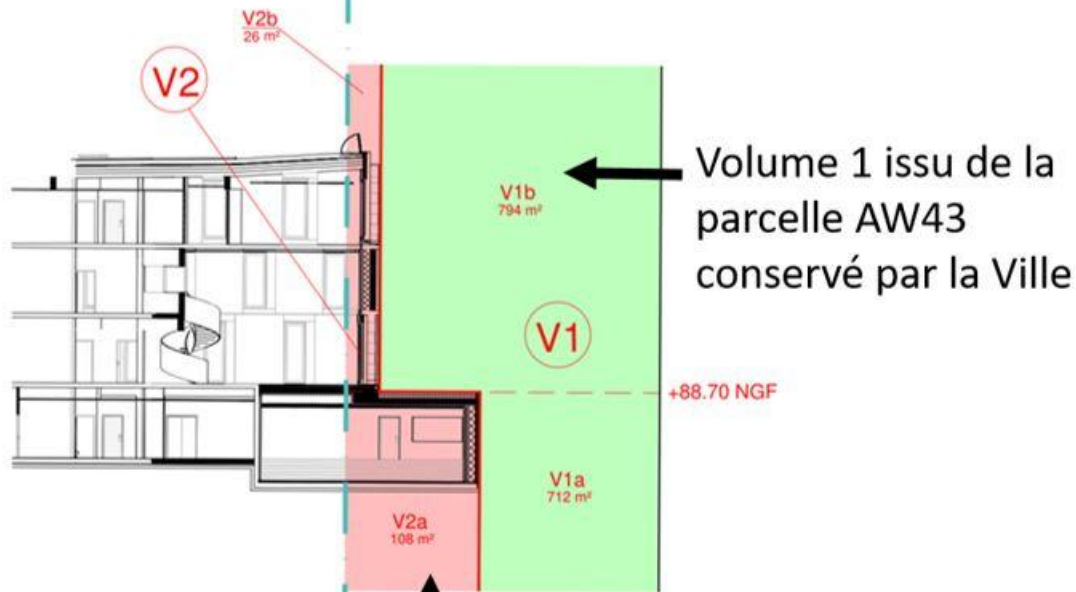
Madame,

J'accuse réception de votre courrier du 28 septembre 2023 m'indiquant les conditions de la division volumique de la parcelle se situant à l'Est de notre campus et vous confirme notre souhait d'acquiescer à ces conditions.

Vous remerciant de l'intérêt que vous portez à notre projet, je vous prie d'agréer, madame, l'expression de mes meilleures salutations.

Julien Lalanne
Directeur General





Volume 1 issu de la
parcelle AW43
conservé par la Ville

Volume 2 issu de la
parcelle AW43 cédé à la
société Foncière du
Château Saint Léger