

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Pôle Évaluation Domaniale

Adresse : 27 rue des Mazières 91000 EVRY cedex

Téléphone : 01 69 13 83 68

Fax : 01 69 13 26 53

Le 04 OCT. 2018

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Jérôme BOURDET

Téléphone : 01 69 13 83 78

Courriel : ddfip91.pole.evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-027V0609

à

SAEM ESSONNE AMENAGEMENT

9 COURS BLAISE PASCAL
91034 EVRY CEDEX

AVIS DU DOMAINE

Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : ATHIS MONS

ADRESSE DE L'OPÉRATION : ZAC DES BORDS DE SEINE A ATHIS MONS

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 4 904 000 €

- | | |
|--|---|
| 1 – SERVICE CONSULTANT : | Société Anonyme d'Économie Mixte Essonne Aménagement. |
| AFFAIRE SUIVIE PAR : | Mme Charlotte APRUZZESE |
| 2 – Date de consultation | : 01/06/2018 |
| Date de réception du dossier | : 01/06/2018 |
| Date de visite sommaire du périmètre | : 21/09/2018 |
| Date de constitution du dossier « en état » | : 21/09/2018 |
| Délai négocié au | : 15/10/2018 |
| Date du courrier ou du mail | : 20/07/2018 |

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

Estimation sommaire et globale dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bords de Seine à Athis-Mons. La SAEM Essonne Aménagement a signé une concession d'Aménagement avec la CALPE (devenue Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre) et doit acquérir des parcelles afin de réaliser un parc public.

4. DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Au 5 bis rue Nouvelle, parcelle P 54 de 176 m² sur laquelle est édifié un pavillon de 1910, d'aspect extérieur moyen et d'une superficie utile d'environ 108 m² (superficie cadastre). Le bien dispose d'un garage donnant sur le quai de l'industrie.

Au 5 ter rue Nouvelle, parcelle P 55 de 164 m² sur laquelle est construite une maison de 1920 d'aspect extérieur moyen, mitoyenne des deux côtés et d'une superficie utile de 67 m² (données cadastre). Le bien dispose d'un garage donnant sur le quai de l'industrie.

Au 3 rue nouvelle et au 3 quai de l'industrie, parcelle cadastrée P 65 de 692 m² sur laquelle est édifié un immeuble comprenant au rez-de-chaussée, un local commercial d'une surface utile pondérée de 640 m² (données issues des données Cadastre mises à jour en 2013). A l'étage, un appartement en duplex d'une surface utile de 64 m². L'ensemble présente un très bon état d'entretien.

Au 7 quai de l'industrie, parcelle P 74 de 535 m² supportant un petit immeuble collectif à usage principal d'habitation. Il se compose de 12 logements de type T1 et T2 de superficies comprises entre 19 et 43 m² (données cadastre). L'état extérieur est relativement correct. Devant l'immeuble, 4 places de stationnement extérieures. Enfin, un local commercial situé dans une adjonction de construction, dans un état médiocre et d'une superficie réelle utile de 100 m² (données cadastre).

Au 9 rue nouvelle, parcelle P 73 de 500 m² sur laquelle se trouvent 17 garages pour une superficie totale de 207 m². Ces biens semblent désaffectés depuis de nombreuses années et sont en état très médiocre.

Au 9 et 11 quai de l'industrie, parcelle P 103 de 2 120 m² où se trouvent plusieurs types de bâtiments, de matériaux et de date de construction divers, imbriqués et dont certains ne sont pas visibles de l'extérieur. Selon les données du consultant, il y a 1 340 m² de locaux d'activités. La partie habitation se compose de cinq appartements de 65 m², 72 m², 74 m², 45 m² et 120 m².

Une seule activité commerciale semble être exercée dans le périmètre de l'évaluation demandée, société SUD Céramique située 3 quai de l'industrie.

5. URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme :

Les parcelles sont situées en zone AU au PLU de la ville d'Athis-Mons.

Cette zone concerne un site en bord de Seine en limite de commune. La zone AU est une zone d'urbanisation comprenant un programme mixte avec, entre autres, un parc, un équipement public et des logements.

Les parcelles sont comprises dans les zones rouges et bleues du PPRI.

5.2 – Réseaux

Tous les biens sont raccordés aux réseaux.

5.3 – Date de référence

L'usage effectif des biens doit être apprécié à la date de référence.

Cette dernière se détermine au regard des dispositions de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation et de l'article L 213-4 du Code de l'urbanisme.

6. DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de emploi *,

Dues en cas de DUP (calcul ci-dessous), arbitrées à : 398 450 €

→ *dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ *5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public*

Parcelle	Adresse	Type	Propriétaire	Surface	Indemnité principale	Indemnité de emploi	Indemnité totale de dépossession
P 54	5 bis rue nouvelle	maison	Indivision VIAUD	108	262 000 €	27 200 €	289 200 €
P 55	5 ter rue nouvelle	maison	M et Mme BENGOUFFA	67	147 000 €	15 700 €	162 700 €
P 65	3 rue nouvelle	locauxpro	SARL BENOIST et Cie	640	902 000 €	91 200 €	993 200 €
		appt	SARL BENOIST et Cie	64	166 000 €	17 600 €	183 600 €
P 73	9 rue nouvelle	garages	SCI Quai de l'Industrie	207	103 000 €	11 300 €	114 300 €
P 74	7 quai de l'Industrie	Appt RDC	Non précisé	20	58 000 €	6 800 €	64 800 €
		Appt RDC	Non précisé	19	55 000 €	6 500 €	61 500 €
		Appt RDC	Non précisé	36	85 000 €	9 500 €	94 500 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	35	83 000 €	9 300 €	92 300 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	30	71 000 €	8 100 €	79 100 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	19	55 000 €	6 500 €	61 500 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	35	83 000 €	9 300 €	92 300 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	43	101 000 €	11 100 €	112 100 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	22	64 000 €	7 400 €	71 400 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	35	83 000 €	9 300 €	92 300 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	20	58 000 €	6 800 €	64 800 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	20	58 000 €	6 800 €	64 800 €
		locauxpro	M TERBAH	100	97 000 €	10 700 €	107 700 €
		parkings	M TERBAH	4 emplets	12 000 €	2 050 €	14 050 €
P 103	9 et 11 quai de l'Industrie	locauxpro	SCI Quai de l'Industrie	1340	670 000 €	68 000 €	738 000 €
		Appt B 2		45	63 000 €	7 300 €	70 300 €
		Appt A 2		65	97 000 €	10 700 €	107 700 €
		Appt A 1		72	108 000 €	11 800 €	119 800 €
		Appt A 4		74	111 000 €	12 100 €	123 100 €
		Appt A 3		120	144 000 €	15 400 €	159 400 €
Total					3 736 000 €	398 450 €	4 134 450 €

*En l'état du dossier, indemnités de emploi calculées forfaitairement par immeuble.

- indemnités d'éviction, qui seraient à verser pour l'éviction éventuelle de l'activité commerciale exercées sur la parcelle P 54 par la société Sud Céramique.

Le guide de l'évaluateur prévoit de retenir forfaitairement 40 % de la valeur des murs, soit :

$$902\,000\text{ €} \times 40\% = 360\,800\text{ €}.$$

L'indemnité de emploi correspond à 5 % jusqu'à 1 500 € et 10 % pour le surplus, soit 34 930 €.

- aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 373 600 €

principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas tous fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7. ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 3 736 000 €

Parcelle	Adresse	Type	Propriétaire	Surface	Indemnité principale
P 54	5 bis rue nouvelle	maison	Indivision VIAUD	108	262 000 €
P 55	5 ter rue nouvelle	maison	M et Mme BENGOUFFA	67	147 000 €
P 65	3 rue nouvelle	locaux pro	SARL BENOIST et Cie	640	902 000 €
		appt	SARL BENOIST et Cie	64	166 000 €
P 73	9 rue nouvelle	garages	SCI Quai de l'Industrie	207	103 000 €
P 74	7 quai de l'industrie	Appt RDC	Non précisé	20	58 000 €
		Appt RDC	Non précisé	19	55 000 €
		Appt RDC	Non précisé	36	85 000 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	35	83 000 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	30	71 000 €
		Appt 1 ^{er} étage	Non précisé	19	55 000 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	35	83 000 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	43	101 000 €
		Appt 2 ^{ème} étage	Non précisé	22	64 000 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	35	83 000 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	20	58 000 €
		Appt 3 ^{ème} étage	Non précisé	20	58 000 €
		locaux pro	M TERBAH	100	97 000 €
		parkings	M TERBAH	4 emplcts	12 000 €
P 103	9 et 11 quai de l'industrie	locaux pro	SCI Quai de l'Industrie	1340	670 000 €
		Appt B 2		45	63 000 €
		Appt A 2		65	97 000 €
		Appt A 1		72	108 000 €
		Appt A 4		74	111 000 €
		Appt A 3		120	144 000 €
Total					3 736 000 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à	:	3 736 000 €
Indemnités accessoires et aléas divers estimés à 360 800 € + 34 930 € + 398 450 € + 373 600 €	:	1 167 780 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	:	4 903 780 €
arrondie à		<u>4 904 000 €</u>

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

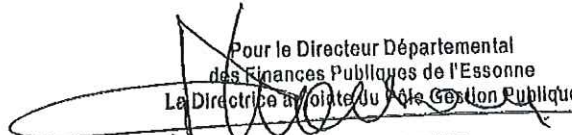
Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation,


Pour le Directeur Départemental
des Finances Publiques de l'Essonne
La Directrice adjointe du Pôle Gestion Publique
Anne CHARBONNIER
Administrateur des Finances Publiques

