

## **PIECE F : Appréciation sommaire des dépenses**

---

La réalisation de la ZAC St Louis implique deux postes de dépenses principaux :

- L'acquisition des terrains nécessaires d'une part,
- Les travaux d'aménagement indispensables à la concrétisation de l'opération d'autre part.

Ces postes dans leur globalité, et en l'état actuel des connaissances, ont pu être évalués de la manière suivante :

### **1. Montant des acquisitions foncières**

Estimation globale et sommaire (indemnités de remploi et aléas divers inclus) :

**3 664 000 € HT**

Auxquels s'ajoutent les terrains des partenaires de l'opération, la commune et EFIDIS :

**988 510 € HT**

### **2. Montant des travaux d'aménagement**

Estimation globale (arrondi) :

**5 035 757 € HT**

POSTES	MONTANT HT EN EUROS	MONTANT TTC EN EUROS
ETUDES	227 104 €	272 525 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	3 398 902 €	4 078 682 €
HONORAIRES TECHNIQUES	166 245 €	199 494 €
FRAIS ANNEXES	1243 506 €	1272 071 €

### **RECAPITULATIF ESTIMATION DES DEPENSES (hors taxes)**

**9 688 267 €**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Nationale d'Interventions Domaniales  
PÔLE EVALUATIONS  
3, avenue du Chemin de Presles  
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone : 01 45 11 62 00  
Télécopie : 01 45 11 62  
Mél : dnid@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 01-39-20-28-62  
Télécopie: 01.40.78.90.90  
Votre référence : EPFIF/PO1/ML/338-18 (affaire suivie par Judith MASOLIER)  
Notre référence : 2018-78123V2069

Saint Maurice, le 31 juillet 2018

Monsieur le directeur général de l'Établissement  
Public Foncier Île-de-France  
Antenne des Yvelines

2, esplanade Grand Siècle

78000 VERSAILLES

Monsieur,

Par courrier du 19 juillet 2018 vous avez demandé l'actualisation d'une estimation sommaire et globale des biens immobiliers situés sur la commune de Carrières-sous-Poissy (Yvelines) dans le cadre d'une étude d'une procédure d'expropriation menée par l'EPFY en vue de la réalisation de la ZAC Saint-Louis.

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée en nombre rond à **3 664 000 €**, selon détail ci-après.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

Frédéric DOUCET, inspecteur  
principal des Finances Publiques.

<b>Nos références</b>	2018-78123V2069
-----------------------	-----------------

<b>1</b>	<b>SERVICE CONSULTANT</b>	Établissement Public Foncier des Yvelines
<b>2</b>	<b>DATE DE LA CONSULTATION</b>	Courrier du 19 juillet 2018.
<b>3</b>	<b>OBJET ET BUT DE L'OPERATION</b> : évaluation sommaire et globale en vue d'une procédure d'expropriation dans la ZAC Saint-Louis.	

<b>4</b>	<b>DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION</b>	
	<b>Commune</b>	CARRIÈRES-SOUS-POISSY.
La liste des parcelles identifiées par l'EPFIF figure en annexe page 4.		

<b>5</b>	<b>DATE DE REFERENCE (en cas de DUP)</b>
----------	--

En application de l'article L. 322-2 et suivants du Code de l'expropriation, l'usage effectif des biens, les critères de qualification de terrain à bâtir et les possibilités de construction des terrains, sont appréciés à la date de référence.

Dans le cas général, pour les opérations soumises à débat public, visées à l'article L. 121-8 du code de l'environnement, cette date est fixée au jour de la mise à disposition du public du dossier du débat public.

Toutefois, cette date de référence peut être modifiée lorsque le bien est situé :

- dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) ;
- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Au cas d'espèce, les parcelles concernées par cet avis se trouvent dans le périmètre d'une ZAC, la date de référence à retenir dépend de l'institution d'un droit de préemption urbain. La date de référence à retenir est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone où est situé le bien en application de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence :

<b>Commune</b>	<b>Documents d'urbanisme</b>
Carrières-sous-Poissy	PLU approuvé le 3 novembre 2005, modifié le 12 décembre 2013. DPU approuvé le 3/11/2005.
Date de référence	<b>12 décembre 2013</b>

<b>6</b>	<b>ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION</b> (en nombre arrondi)	<b>3 664 000,00 €</b>
----------	---	-----------------------

*Selon détail ci-après :*

<b>INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres)</b>	
Parcelles bâties et non bâties	2 583 000 €
<b>INDEMNITES DE REMPLOI (montants réels)</b>	
Parcelles bâties et non bâties	194 000 €
<b>INDEMNITES D'EVICITION (remploi compris)</b>	<b>409 000 €</b>
<b>ALEAS DIVERS (taux arbitré à 15 % du total des indemnités)</b>	<b>478 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 664 000 €</b>

<b>7</b>	<b>OBSERVATIONS PARTICULIERES</b>
----------	-----------------------------------

**a) Remarques préliminaires :**

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est réalisée sans visite pour certains biens et par conséquent sans connaissance précise de la destination, de la composition et de l'état des biens immobiliers.

Les estimations sont effectuées en valeur libre de toute location ou occupation.

L'évaluation est effectuée en fonction des surfaces déclarées au cadastre, abstraction faite des règles issues de l'article L. 242 et suivants du Code de l'expropriation qui prévoient sous certaines conditions que l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale de sa parcelle.

**b) Aléas :**

Compte tenu de ces observations une marge d'aléas de 15 % a été retenue.

Le coût prévisionnel retenu dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale tient compte des indemnités de remploi ainsi que d'un pourcentage d'aléas.

## ANNEXE : liste des parcelles

Parcelle	Contenance m <sup>2</sup>	Contenanc e dans la ZAC	Adresse/Lieudit	Nom et prénom de l'ayant droit
AP 242	82	82	LES GRESILLONS NORD	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODER
AP 244	184	184	RUE SAINT LOUIS	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODER
AP 245	1	1	RUE SAINT LOUIS	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODER
AP 243	11	11	LES GRESILLONS NORD	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODER
AP 306	349	349	RUE SAINT LOUIS	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODER
AP 311	8 661	8 661	RUE SAINT LOUIS	COPROPRIETAIRES DE LA RES DES GRESILLONS
AP 275	87	87	LES GRESILLONS NORD	FESTOC ARISTIDE
AP 9	1 330	1 330	LES GRESILLONS NORD	GAMBIRASIO RICHARD PAUL RO
AP 149	1 315	1 315	LES GRESILLONS NORD	GAMBIRASIO RICHARD PAUL RO
AP 359	1 678	1 678	RUE SAINT LOUIS	GAMBIRASIO RICHARD PAUL RO
AP 359			RUE SAINT LOUIS	GAMBIRASIO RICHARD PAUL RO
AP 233	631	631	RUE SAINT LOUIS	GOULET BERNARD EDMOND
AP 48	931	931	RUE MAURICE BERTEAUX	HAMEL ELISE SUZANNE
AP 335	4 956	3 318	LES GRESILLONS NORD	LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE AP 335
AP 15	1 185	100	RUE DES FRERES TISSIER	LES COPROPRIETAIRES DU 9005 RUE DES FRERES TISSIER