

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES
PÔLE ÉVALUATIONS – BRIGADE RIF OUEST
3 avenue du chemin de Presles
94417 SAINT-MAURICE CEDEX
Courriel : frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr
Tell : 01 45 11 64 41

Le 14 décembre 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nicole NAVATEL
Téléphone : 06 08 66 55 38
Courriel : nicole.navatel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-78402V3571

Le Directeur de la D.N.I.D.

à

Monsieur le directeur de l'Etablissement public
Foncier d'Île-de-France
4-14 rue de Ferrus
75014 PARIS

ÉVALUATION GLOBALE ET SOMMAIRE Avis du Domaine

DÉSIGNATION DES BIENS : Z.A.C. des Fontaines

ADRESSE DES BIENS : Mézières-sur-Seine (Yvelines)

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 6.700.000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

EPFIF

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Amandine Ferriol

2 – Date de consultation :

Courrier du 20 juin 2018 et mails du 7
décembre 2018

Date de réception :

22 juin 2018 ;

Visite :

Méls des 22, 23 & 27 août 2018

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

Évaluation globale et sommaire de la Z.A.C. des Fontaines dans le cadre de la procédure de D.U.P.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : cf. tableau parcellaire.

101 parcelles ou parties de parcelles totalisant une surface de 79.307 m² répartie entre terrains nus, terrains supportant des habitations et bâtiments d'activités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à des particuliers, à des sociétés, à la Commune et à l'EPFIF.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Z.A.C. des Fontaines, créée le 25 novembre 2013, d'une surface de 79.307 m² où sont prévus :
-37.000 m² de SdP de logements dont une résidence intergénérationnelle (14%), 20 % de logements locatifs sociaux, 6 % de logements à prix maîtrisé, 60 % de logements en accession libre,
-400 m² environ de SdP d'équipement public,
-500 m² environ de SdP de commerce.

Z.A.D. créée par G.P.S. & O. le 28 septembre 2017 ;

Parcelles situées en zones AU, UC, UJ, N.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence correspond à la date de création de la Z.A.D. soit le 28 septembre 2017 (art. L 213-4 et 6 du Code de l'urbanisme).

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR GLOBALE ET SOMMAIRE

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 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 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

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées et la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales		5 084 200,00
Indemnités de emploi		495 723,00
Total		5 579 923,00
Marge d'aléas sur Total	Estimée à 20%	1 116 000,00
Total		6 695 923,00

Le montant de l'évaluation sommaire et globale relative à la ZAC des Fontaines à Mézières sur Seine s'élève à : 6 700 000 € en valeur arrondie.

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 de la D.N.I.D,
Frédéric Doucet,
Inspecteur principal des Finances publiques



