



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
des Yvelines

Le 25 mai 2023

Pôle d'évaluation domaniale
 16 avenue de Saint-Cloud
 78018 VERSAILLES CEDEX

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Yvelines

Téléphone : 01 30 84 57.41
 Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et
 Oise

Affaire suivie par : Michel GUIAS
 téléphone : 06 82 90 20 25
 courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 12371667
Réf OSE : 2023-78238-32852

AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Flins-sur-Seine
Adresse de l'opération:	Lieudit « Les Chevris »
Département :	Yvelines
Dépense prévisionnelle :	14 500 €

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

1 - SERVICE CONSULTANT : CU GPSEO

affaire suivie par : M Njaka Ranaivoarimanana, Chef de Projet Foncier

2 - DATE

de consultation : 28/04/2023

de réception : 28/04/2023

de visite sommaire du périmètre: pas de visite

de dossier en état : 28/04/2023

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

Acquisition de la parcelle D 626 par voie d'expropriation en vue de la réalisation du projet d'extension du parc d'activités économiques les Chevris à Flins-sur-Seine.

Cette parcelle avait déjà fait l'objet d'une évaluation en 2020 (avis 2020-238V0822 du 30/10/2020 sur la base de 40 €/m²).

Les parties se sont entendues sur un prix de 32 €/m² (mail du 22/01/2021)

La régularisation de l'acquisition n'ayant pas abouti, en raison de la non régularisation de succession, explique le recours à l'expropriation.

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

4.1. Situation générale

Flins-sur-Seine est une commune française située dans le département des Yvelines (arrondissement de Mantes-la-Jolie), en région Île-de-France.

Connue surtout pour l'implantation d'un grand centre industriel automobile, l'usine Renault de Flins, et son important centre commercial « Marques Avenue », c'est l'une des 51 communes incluses dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Seine-Aval.

La commune de Flins-sur-Seine est une commune riveraine de la Seine, située sur la rive gauche du fleuve, dans le nord du département des Yvelines, à 14 km à l'est de Mantes-la-Jolie, sous-préfecture, et à 30 km au nord-ouest de Versailles, préfecture du département.

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

Cette parcelle se trouve à proximité de la zone d'activité « Les Chevris ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Flins sur Seine	D 626	LD « Les Chevris »	285 m ²	Terrain

4.4. Descriptif :

Parcelle non viabilisée et difficilement accessible. Ce secteur fera l'objet d'un aménagement de la part de la CU GPSEO.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : UEe

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire : les Hauts Reposoirs, les Garennes et les Cettons.

Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détails importants.

L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

Le PLUi a été approuvé en date du 16/01/2020. Il est devenu opposable à compter du 21/02/2020.

5.2 Réseaux : non communiqué

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Date de la publication de l'arrêté instituant la ZAD ou date de la publication du dernier renouvellement de l'arrêté instituant la ZAD.

7 - 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 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.

8 - 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, la parcelle a été valorisée à 11 400 €, soit 40 €/m²

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition de la parcelle nécessaire à l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 11 400 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (): 3 100 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 14 500 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 960 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 140 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai mentionné ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
et par délégation,



Michel GUIAS
Inspecteur des Finances publiques