

BEAUVAIS, le 27/04/2020

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
POLE D EVALUATION DOMANIALE  
2 RUE MOLIERE BP 8032  
60021 BEAUVAIS  
Téléphone : 03,44,06,35,35  
[ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN  
Téléphone : 03 44 06 77 39  
Courriel : [renaud.guillemine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:renaud.guillemine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. LIDOPED: 2020-60010V0163 connexe 2017-60010V0655

**AVIS DU DOMAINE**  
**Estimation Sommaire et Globale**

**COMMUNE** : acquisition amiable avant DUP, Epflo – divers propriétaires, sur la commune d'Amblainville.

**ADRESSE DE L'OPÉRATION** : lieu dit « Sous le Bournoulet » et ruelle Abîme, 60110 AMBLAINVILLE.

**DÉPENSE PRÉVISIONNELLE** : 533 670 € en principale avec 20 €/m<sup>2</sup> en 1AUm et 25 €/m<sup>2</sup> en UB, puis 59 769 € en emploi et 18 684,84 € en éviction (sous couvert de la présentation des baux ruraux).

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

EPFLO,

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

Mme Laura SPAGNUOLO.

**2 – Date de consultation**

: 13/02/2020,

**Date de réception du dossier**

: 13/02/2020,

**Date de visite sommaire du périmètre**

: actualisation de 2017,

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 13/02/2020.

**Délai négocié au**

: Néant.

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

Acquisition dans le cadre d'une future expropriation, la DUP est en cours d'instruction à la Préfecture. L'objectif de cette intervention serait la création d'une soixantaine de logements dont au minimum 40 % de logements locatifs aidés et/ou en accession sociale.

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

La future zone d'aménagement est constituée pour la plupart de l'emprise de terre agricole sans nivellement apparent, située au Nord Est d'Amblainville et proche du centre-ville.

Les parcelles AD 157-154p- 69-72-sont des terrains en nature de terres agricoles.  
Les parcelles AC 161-163 sont en nature de sol-herbe-taillis  
Les parcelles AD 40p – 65p – 77- 78p sont en nature de jardin

Les terrains sont suffisamment éloignés des habitations pour dire qu'ils ne disposent ni d'eau, ni d'électricité à proximité immédiate.

## 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme

La parcelle AD 78 ( soit 50 m<sup>2</sup>), se situe en zone UB, soit une zone urbaine à vocation mixte

Toutes les autres parcelles (soit 26 621 m<sup>2</sup>) sont en zone 1AUm du PLU, soit une zone à urbaniser à vocation mixte, urbanisable de suite.

### 5.2 – Réseaux

Non présents.

### 5.3 – Date de référence

Le dernier PLU en date est celui du 30/03/2011.

Le dossier de DUP est en cours d'instruction à la Préfecture. La date de référence ne peut être encore déterminée puisqu'elle est déterminée (le plus souvent) en fonction de la date de la fin de l'enquête publique.

## 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 principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la **méthode par comparaison**. Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

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 comme suit :

- **prix du TAB non viabilisé et inconstructible (taille trop petite) : 25 €/m<sup>2</sup>**
- **prix du terrain en 1AUm ; 20 €/m<sup>2</sup>**

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à** : **533 670 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Une marge de négociation de 10 % est envisageable en raison de la difficulté à trouver des termes de comparaison.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimés à (\*\*)** : **78 453,84 €**

**DÉPENSE TOTALE HORS COÛTS DE DÉMOLITION ESTIMÉE À** **612 123 ,84 €**

(\*) 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 59 769 €,
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 18 684,84 €,

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à « néant » €.

## 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

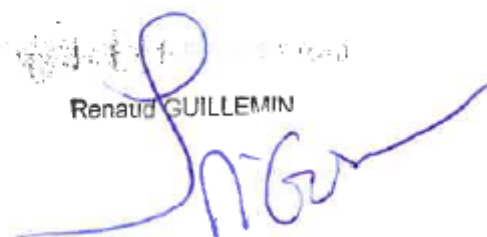
Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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,

Nom, Prénom, Qualité, Grade

**M Renaud GUILLEMIN**  
**Inspecteur des Finances Publiques**  
Pour le Directeur départemental des  
Finances publiques de l'Oise  
L'Inspecteur des Finances publiques

  
Renaud GUILLEMIN