



**Direction régionale des Finances Publiques de Normandie et
du département de la Seine-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

21 Quai Jean Moulin 76037 Rouen cedex

Affaire suivie par : Guillaume DUTEIL Téléphone : 02 32 18 93 91

courriel : guillaume.duteil@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE 2021-27458-28243

Le 26 avril 2021

Commune de Pîtres

10 Rue de l'Église

27590 PÎTRES

Objet : Demande de prolongation d'un avis domanial

Madame,

Le 16 avril 2021, vous avez saisi les services du Domaine pour une demande de prolongation de l'évaluation n° 2019-27458V1510 du 3 octobre 2019 concernant l'opération ci-après :

acquisition de la parcelle C 1316 situées à Pîtres, 5 Rue du Bosc.

Votre demande est formulée dans le cadre d'une négociation amiable avant un recours à une expropriation.

J'ai l'honneur de vous faire savoir qu'en l'absence de modification substantielle de la consistance et de l'état du bien, l'estimation du 3 octobre 2019 peut être reconduite sur la base de 29 040 € hors coût de démolition.

La durée de validité du présent avis est limitée à 6 mois.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Guillaume DUTEIL
Inspecteur des Finances Publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

PÔLE ETAT

Pôle d'évaluation Domaniale..

Adresse..21 Quai Jean MOULIN 76037 ROUEN CEDEX

BALF : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 03/10/2019

La Directrice Régionale des Finances Publiques

A Monsieur le Maire de PITRES

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Thierry JOLLY

Téléphone : 02 32 18 93 92

Courriel : thierry.jolly@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : 2019-27458V1510

10 RUE DE L EGLISE**27590 PITRES****AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION****DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE C 1316 D'UNE CONTENANCE DE 1452M2 COMPRENANT
DES BÂTIMENTS EN TRÈS MAUVAIS ÉTAT.****ADRESSE DU BIEN : 5 RUE DU BOSC - 27590 PITRES****VALEUR VÉNALE : 29 040€****1 - SERVICE CONSULTANT :**

Affaire suivie par : Madame HERMINE DELORME.

2 – Date de consultation

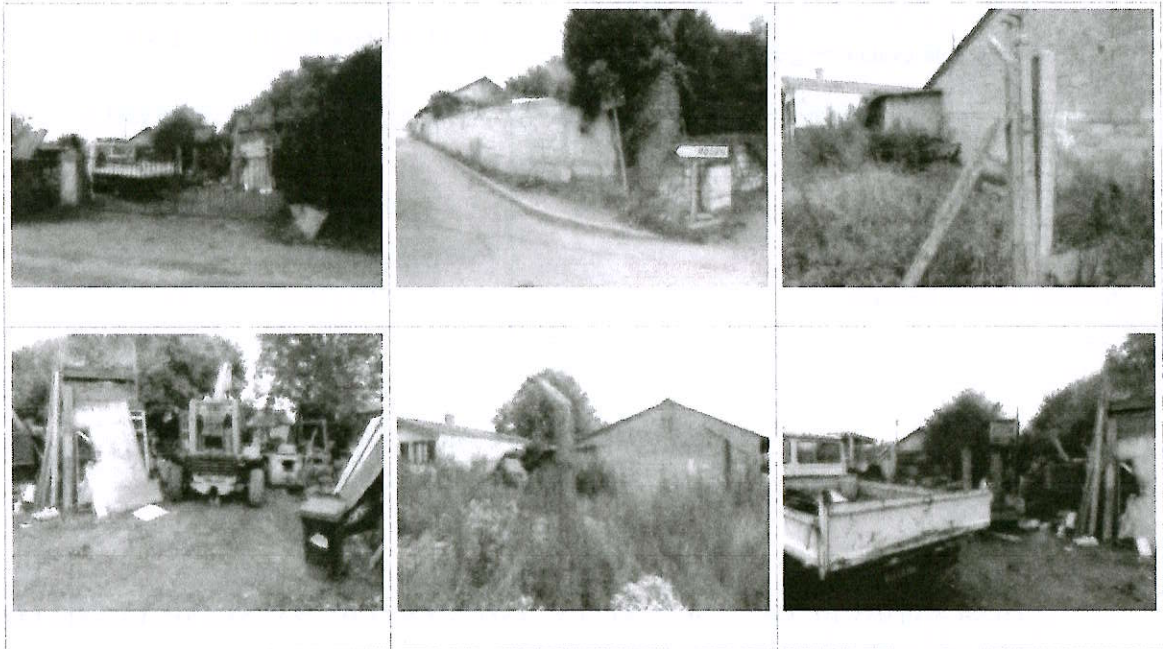
Date de réception	: 29/09/2019
Date de visite	: 03/10/2019
Date de consultation du dossier en « état »	: 03/10/2019

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

Acquisition d'une parcelle cadastrée C 1316 sur la commune de PITRES. Le projet communal consiste en l'aménagement et sécurisation de la voirie et du carrefour ainsi que la création d'une aire de stationnement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrain avec des bâtiments en très mauvais état. Décharge depuis le début des années 1990 comprenant des épaves de véhicules, des bidons, des gravats et engins de chantier etc...



5 - SITUATION JURIDIQUE

La parcelle appartient à M LEGUEN Jean Michel habitant 44 rue de la république à 76800 St Etienne du Rouvray.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UB au PLU de la commune : Zone constructible

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Il existe très peu de cession de ce genre de terrain; On peut se reporter aux cessions suivantes:

DATE	COMMUNE	NATURE	SEC	N°	SURFACE	PRIX	PRIX/M2	ADRESSE
04/06/18	PITRES	TERRAIN	C	2170	137	4110	30,00 €	RUE DE ROUEN
07/01/19	PITRES	TAB	C	1903	839	35000	41,72 €	RUE DU TAILLIS

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Prévoir des frais de démolition ainsi qu'éventuellement des frais de dépollution.

Estimations antérieures

VV2015/458V 389 pour 23 200€

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

On déterminera une valeur au m² à laquelle on appliquera un abattement.

Il sera établi une valeur dans le cadre d'une acquisition amiable et une autre dans le cadre d'une expropriation.

Acquisition amiable :

Une valeur de 20€ le m² pourra être retenue Soit $20€ \times 1452m^2 = 29\ 040€$

A cette valeur il conviendra d'appliquer un abattement pour tenir compte des frais de dépollution et d'enlèvement des gravats, à déterminer dans le cadre d'une discussion .

3 possibilités

Soit les frais sont à la charge du vendeur : Dans ce cas la valeur de 20 € peut être retenue

Soit les frais sont à la charge de l'acquéreur : Un abattement pourra être appliqué ou sous diminution des justificatifs fournis pour nettoyer le terrain.

Expropriation :

Législation applicable :

En vertu de l'article R311-22 du Code de l'expropriation (anciennement R13-35), le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

En vertu de l'article L321-1, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

En vertu de l'article L322-1, le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

En vertu de l'article L322-2, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance en prenant en considération l'usage effectif des immeubles un an avant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique.

Une indemnité de remploi peut être accordée à l'exproprié.

indemnité de remploi : Cette indemnité est calculée au cas d'espèce, sur la valeur de 29 040€

- 20% jusqu'à 5 000 € : 1 000 €
- 15% pour la tranche de 5 000 à 15 000 € : 1 500 €
- 10% de 15 001 € à 29 040 € : 1 404 €

Total : 1 000€ + 1 500€ + 1 404 € = 3 904€

Ces valeurs sont déterminées hors coût de dépollution et d'enlèvement des gravats.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

* 12 MOIS

X 18 MOIS

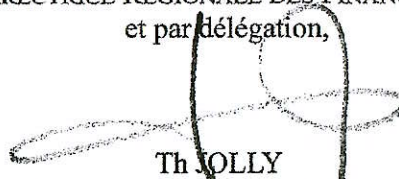
13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

P/ LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES,
et par délégation,



Th JOLLY
Inspecteur des finances Publiques