

DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DES RUES WAUTHIER/ GRANDE FONTAINE

Pièce n°7

Appréciation sommaire des dépenses

(Article R.112-4 du Code de l'expropriation)

| Désignation | Total HT | Total TTC |
|---------------------------|---------------------|--|
| Acquisition foncière | 56 700 € | 56 700 € + Frais d'acte notarié |
| Installations de chantier | 20 000 € | 21 600 € |
| Voirie – Réseaux divers | 304 341,52 € | 328 688,84 € |
| Mobilier | 2 000 € | 2 160 € |
| Plantations | 23 000 € | 24 840 € |
| total | 406 041,52 € | 433 988,84 € + Frais d'acte notarié |

L'estimation du coût d'acquisition du terrain de 179 m² situé sur la parcelle AI 1096 correspond à l'avis de France Domaine en date du 13/01/2022 (Actualisation de l'avis n°2020-551V0301 en date du 27/04/2020)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
Téléphone : 06 79 87 51 87
Réf. OSE : 2021-78551-91005
Réf. DS : 6956915

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
HOTEL DE VILLE
16, RUE DE PONTOISE
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Versailles, le 13/01/2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
ACTUALISATION DE L'AVIS N° 2020-551V0301 DU 27/04/2020

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE DE 180 M² EN ZONE UAP À USAGE PRIVATIF DE TERRASSES POUR LE COMMERCE IMPLANTÉ EN REZ-DE-CHAUSSEE

ADRESSE DU BIEN : 1 À 5 RUE GRANDE FONTAINE ET 2 -2 BIS RUE WAUTHIER – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR VÉNALE : 56 700 € HT, soit 315 €/M², ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

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

1 – SERVICE CONSULTANT :

CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. PHILIPPE COTTIER – PHILIPPE.COTTIER@SAINTGERMAINENLAYE.FR

| | |
|---------------------------------|---|
| 2 – Date de consultation | : 08/12/2021 |
| Date de réception | : 08/12/2021 |
| Date de visite | : Sans visite |
| Dossier complet | : 10/01/2022 (Date de réception des éléments complétant la demande) |

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

Demande d'actualisation de l'avis n° 2020-551V0301. La ville de Saint Germain envisage la réalisation d'un place publique sur le triangle non bâti situé de la parcelle AI 1096 à l'angle de la rue Wauthier et de la rue Grande Fontaine.

Les négociations amiables n'ayant pas abouties avec le propriétaire, une procédure d'expropriation est envisagée afin d'acquérir l'espace triangulaire non bâti de 180 m².

La ville demande au Pôle d'Évaluation Domaniale des Yvelines d'en faire l'estimation en vu de son acquisition.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AI 1096 d'une surface de 180 m²

Descriptif du bien : Il s'agit un terrain de forme triangulaire situé à l'intersection entre les rue Grande fontaine et Wauthier. Ce terrain sert de terrasse au commerce qui jouxte la parcelle. La parcelle du fait de son emplacement est inconstructible et ne procure à son propriétaire aucun droit à construire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

– Noms des propriétaires : Société ACM

– Situation d'occupation : Libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAp au PLU en vigueur : La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité volumétrique. Pour partie elle est située en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà elle se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. [...]

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la comparaison de biens similaires.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



L'Inspecteur des Finances publiques

Serge FLAUD