

**Direction départementales des Finances Publiques de  
l'Essonne**

Pôle d'évaluation domaniale  
27 rue des Mazières  
91011 Evry Cedex

téléphone : 01 69 13 83 68  
mél. : ddfip.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laura Machmoum

téléphone : 01 69 13 83 76  
courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 5190520**

**Réf OSE : 2021-91215-60877**

Le 29/10/2021

*Le Directeur à*

*MONSIEUR LE MAIRE*

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**Commune : Epinay-sous-Sénart**

**Adresse de l'opération : 10 rue Anatole France**

**Dépense prévisionnelle : 368 200 €**

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune d'Epinay-sous-Sénart  
affaire suivie par : Robin Lehuédé

## **2 – DATE**

de consultation : 10/08/2021  
de réception : 10/08/2021  
de visite sommaire du périmètre: sans objet  
de dossier en état : 21/09/2021  
négocié au : 02/11/2021

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

Demande d'évaluation sommaire et globale dans le cadre de la restructuration et le renforcement structurel de la dalle du Centre Commercial Principal à Epinay-sous-Sénart (opération Coeur de ville). La capacité de portance de la dalle du centre commercial principal ne répond pas aux normes en vigueur permettant son ouverture au public. Afin de satisfaire ces normes et pour pouvoir finaliser l'opération cœur de ville, il est impératif de réaliser des travaux de renforcement structurel afin d'améliorer les capacités de portance de la dalle. Cette dalle est édifiée sur un socle de parkings en copropriété. Pour pouvoir réaliser ces travaux de renforcement structurel, il est nécessaire d'accès aux boxes de stationnement. La propriété de ces boxes est répartie entre plusieurs propriétaires privés. Au total, la ville doit acquérir 68 boxes de stationnement pour pouvoir réaliser ces travaux.

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

Parcelle AC 199 (superficie de 7 684 m<sup>2</sup>).

Il s'agit de plusieurs lots decopropriété qui correspondent à des espaces de stationnement automobile. Le bien se compose de 90 places de stationnement en copropriété, et d'anciennes réserves de commerces aujourd'hui démolis, 68 emplacements de stationnement sont de propriété privée, les autres lots sont de propriété communale.

Les biens sont éloignés des commerces et des transports.

68 lots sont concernés par la présente évaluation : 521 – 522 – 523 – 524 – 525 – 526 – 527 – 530 – 533 – 534 – 535 – 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 – 544 – 545 – 546 – 547 – 548 – 549 – 550 – 551 – 552 – 553 – 557 – 558 – 559 – 560 – 561 – 562 – 563 – 566 – 567 – 568 – 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 576 – 577 – 578 – 579 – 582 – 583 – 585 – 587 – 588 – 589 – 590 – 591 – 592 – 593 – 594 – 595 – 596 – 598 – 599 – 600 – 601 – 602 et 710.

## **5 – URBANISME – RÉSEAUX**

**5.1 – Urbanisme :** les biens sont classées en zone UCc au PLU de la commune d'Epinay-sous-Sénart.

La zone UC regroupe les secteurs d'habitats collectifs.

Emprise au sol : 50 % de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions : 28 mètres

5.2 – Réseaux : les réseaux sont présents.

## **6 – DATE DE RÉFÉRENCE**

En l'état de la procédure, la date de référence est fixé au 30 juin 2015, date de la dernière modification du PLU en application des articles L. 213-6 et L. 213-4 a) du Code de l'urbanisme ( le PLU est actuellement en cours de révision).

## **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.

À 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.

## **8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE**

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable et du marché immobilier local, les box de stationnement ont été valorisés comme suit :

**- 4 500 euros par unité**

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

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>:</b>	<b>306 000</b>	<b>€</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.			
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)</b>	<b>:</b>	<b>62 200</b>	<b>€</b>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>		<b>368 200</b>	<b>€</b>

(\*) 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 :

→ *dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ *5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public,*

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 % de l'indemnité principale.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

## 10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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/régional des Finances publiques  
et par délégation,  
L'inspectrice,  
Laura Machmoum



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.