Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

N° 2020-143

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

SEANCE DU 17 OCTOBRE 2020

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 9 Octobre 2020, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, aux Espaces "V" Roger Lefort - Salle Jacques Brel, le 17 Octobre 2020 à 9 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : *34*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI, M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, Mme VAUBAN, M. XOSANAVONGSA (parti au point n° 2020-128 puis pouvoir à Mme PERRON et revenu au point n° 2020-135), Mme PERRON, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, M. VALLETON, Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M. YANG (parti au point n° 2020-126 puis pouvoir à Mme KHUL), Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ, M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL, M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents ayant donné procuration : *4*

M. JIAR	qui a donné pouvoir à Mme VALLETON
M. KERAUDREN	qui a donné pouvoir à Mme YOUSSOUF
Mme BEN HADJ KHALIFA	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL
M. FAGUIER	qui a donné pouvoir à Mme ROLAND

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Absent : 1

Mme BENHSAINE

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

M. BEAUDEAU est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : SERVICES TECHNIQUES – DEVELOPPEMENT DURABLE
Autorisation d'acquisition de la propriété au 30 rue des Bleuets à Villepinte dans le cadre de la subvention au titre du fonds de prévention des risques majeurs «Fonds Barnier».
Délibération n° 2020-143

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34, relatifs au fonctionnement du Conseil Municipal et l'article L.2122-21 relatif aux attributions du Maire exercées au nom de la Commune,
Vu le Code de l'environnement et notamment son article L.56163 et ses modalités d'application au titre des mesures subventionnables par le fonds de prévention des risques naturels majeurs,
Vu la Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renfoncement de la protection de l'environnement, portant création du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM dit « Fonds Barnier »),
Vu l'instruction comptable n° 96-078-M14 du 1er août 1996 – NOR : BUDR 9600078J),
Vu le rapport de visite du 21 septembre 2017 au 30 rue des Bleuets, de la direction de Voirie et des Déplacements – Inspection Générale des Carrières (rapport ci-annexé),
Vu l'arrêté de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d' Ile de France n° 2020-DRIEE IF/179 octroyant une subvention d'un montant de 345 576 €,

Considérant que le quartier du Vert Galant situé au sud de la Ville est fortement concerné par des mouvements de terrain liés à la présence de gypse dans le sous-sol. Ces mouvements se situent à des profondeurs moyennes de 15 à 20 mètres et l'épaisseur du gypse est de l'ordre de 12 mètres d'épaisseur,

Considérant qu'en effet, le gypse est susceptible de se dissoudre et de créer des cavités parfois très volumineuses, suite à des infiltrations d'eau, à une variation du niveau des nappes phréatiques ou à des circulations d'eau souterraine dues notamment aux pompages,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Considérant l'ampleur du mouvement de terrain liée à la dissolution du gypse, survenu au 30 rue des Bleuets,

Considérant que la sécurité des bâtis de cette parcelle et des parcelles avoisinantes est compromise,

Considérant que la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) appelé fonds Barnier peut financer des travaux et des mesures d'acquisition de biens en cas de menace pour la sécurité des personnes,

Considérant que par courrier du 14 septembre 2020, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d' Ile-de-France a octroyé par arrêté n° 2020-DRIEE IF /179, une subvention d'un montant de 345 576 € qui couvre :

- le rachat à l'amiable des biens sinistrés selon l'estimation de France Domaine : 250 000 €
- l'indemnité de réemploi : 26 000 €
- les frais de notaire : 4 678,49 €
- les travaux de démolition : 60 720 €
- les tests amiantes : 2 000 €
- les travaux de signalisation et de mise en sécurité des parcelles : 2 176,98 €.

Après avis du Bureau Municipal du 8 octobre 2020,

Ayant entendu son Rapporteur, Madame ADLANI,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 38 VOIX POUR

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser Madame le Maire à procéder à l'acquisition du pavillon.

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à engager les études de travaux et la démolition du pavillon.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Article 3 : D'autoriser Madame le Maire à signer tous actes à intervenir en vue de la bonne application des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 17 Octobre 2020

Le Maire,
Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

MAIRIE DE VILLEPINTE (Seine St-Denis)

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES
DIRECTION DE L'AMEMAGEMENT ET DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

relatif à la délibération n° 2020-143

Conseil Municipal du 17 Octobre 2020

RAPPORTEUR : *Madame ADLANI*

OBJET : VIII - SERVICES TECHNIQUES – DEVELOPPEMENT DURABLE
2 - Autorisation d'acquisition de la propriété au 30 rue des Bleuets à Villepinte dans le cadre de la subvention au titre du fonds de prévention des risques majeurs «Fonds Barnier».

Le quartier du Vert Galant situé au sud de la Ville est fortement concerné par des mouvements de terrain liés à la présence de gypse dans le sous-sol. Ces mouvements se situent à des profondeurs moyennes de 15 à 20 mètres et l'épaisseur du gypse est de l'ordre de 12 mètres d'épaisseur.

En effet, le gypse est susceptible de se dissoudre et de créer des cavités parfois très volumineuses, suite à des infiltrations d'eau, à une variation du niveau des nappes phréatiques ou à des circulations d'eau souterraine dues notamment aux pompages.

C'est le cas pour la parcelle n° 187, située au 30 rue des Bleuets. Une dissolution du gypse provoque une fissuration progressive du sol et des murs.

Le fontis concerné se situe aussi dans la même rue et concerne la propriété de Monsieur et Madame LABIHAT.

Les résultats des études géotechniques démontrent que la sécurité du bâtiment est compromise par la présence du mouvement de terrain.
Les différents sondages des sols ont mis en évidence une absence de solidité du sous sol qui comporte des vides et des zones décomprimées au droit des habitations.

Le montant des devis de comblement des cavités de la parcelle concernée est de l'ordre de 260 000 € ce qui est supérieur à la valeur du bien de l'ordre de 250 000 €.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Créé par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) appelé fonds Barnier peut financer des travaux et des mesures d'acquisition de biens en cas de menace pour la sécurité des personnes.

De ce fait, une demande de subvention au titre du Fonds Barnier a été demandée par la Ville afin de racheter le bien à l'amiable. Cette aide finance 100 % de la valeur vénale des pavillons, l'indemnité de réemploi, les frais de notaire ainsi que la démolition des pavillons et les mesures de sécurisation des terrains.
La totalité de la subvention sera versée à la Ville qui versera elle-même le montant de la valeur du bien et l'indemnité de réemploi aux anciens propriétaires.

Grâce à cette subvention, les personnes concernées pourront déménager et bénéficier d'un autre logement où ils seront en sécurité.

Par courrier du 14 septembre 2020, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d' Ile-de-France a octroyé par arrêté n° 2020-DRIEE IF /179, une subvention d'un montant de 345 576 € qui couvre :

- le rachat à l'amiable des biens sinistrés selon l'estimation de France Domaine : 250 000 €
- l'indemnité de réemploi : 26 000 €
- les frais de notaire : 4 678,49 €
- les travaux de démolition : 60 720 €
- les tests amiantes : 2 000 €
- les travaux de signalisation et de mise en sécurité des parcelles : 2 176,98 €.

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser Madame le Maire à procéder à l'acquisition du pavillon et à engager les études et travaux de démolition.

Avis du Bureau Municipal du 8 octobre 2020.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

MAIRIE DE PARIS

Direction de la Voirie et des Déplacements
Inspection générale des Carrières

DICRE - JC - 25/09/2017
carte de l'Atlas des Carrières : N/A

Objet : Villepinte - 30 rue des Bleuets - Fissures

Rapport de visite du 21/09/2017

D'après les documents de l'Inspection Générale des Carrières, la parcelle au **30 rue des Bleuets** à Villepinte est incluse dans le périmètre réglementaire de risque lié à la dissolution du Gypse Antéludien avec une susceptibilité jugée forte.

En effet, dans le secteur les horizons gypsifères tels que les 4 Masses de Gypse, le calcaire de Saint Ouen et les Marnes et Caillasses sont des horizons susceptibles de se dissoudre avec une arrivée d'eau dans les terrains. Ces poches de dissolution peuvent engendrer en surface des tassements différentiels au niveau des bâtiments et donc des fissurations.

Il est important de noter qu'il y a déjà eu de nombreux désordres similaires dans le secteur, témoignant de la forte probabilité d'occurrence de la dissolution du gypse dans la zone.

D'après un sondage effectué à proximité de votre parcelle (au 21 rue des Bleuets), nous retrouvons approximativement les formations géologiques suivantes :

- 0 à 2,50 mètres : Terre Végétale et Alluvions modernes
- 2,50 à 15 mètres : 1ère, 2ème, 3ème et 4ème Masse de Gypse
- 15 à 16 mètres : Marnes infragypseuses
- 16 à 20 mètres : Calcaire du Saint Ouen

Une visite de l'Inspection Générale des Carrières a été réalisée sur place le **21/09/2017** en présence et à l'initiative de :

- Mme GUILLEUX, chargée de mission développement durable pour la Ville de Villepinte
- Mme ETTENAT, chargée de mission risques mouvements de terrain secteur Saint Denis
- Mme LABIHAT, propriétaire de la parcelle au 30 rue des Bleuets à Villepinte

A cette occasion, nous avons pu observer une fissuration de la façade extérieure et intérieure du pavillon. Plus précisément, des fissures transversales et horizontales sont présentes sur les murs du bâtiment ainsi que sur les angles des fenêtres. La fissure la plus importante est horizontale et traversante et se situe au niveau de la porte d'entrée, et remonte à l'étage vers l'escalier.

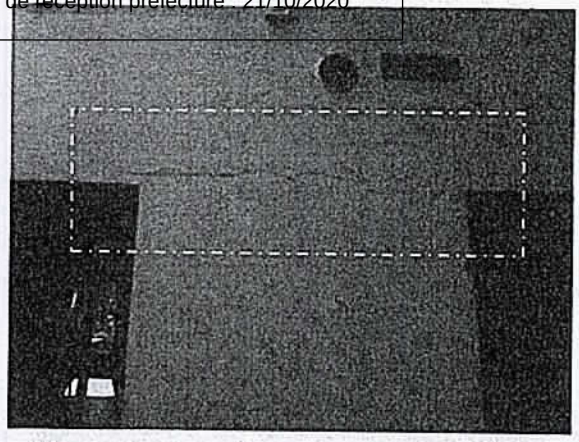
L'ensemble de ces fissures traduisent d'un mouvement différentiel de la maison, certainement dû à une fuite d'eau et/ou aux mauvaises caractéristiques des terrains sous-jacents.

Au vu de la fissuration des dalles de la cour extérieure, les réseaux enterrés d'évacuation d'eaux pluviales et/ou eaux usées paraissent en mauvais état.

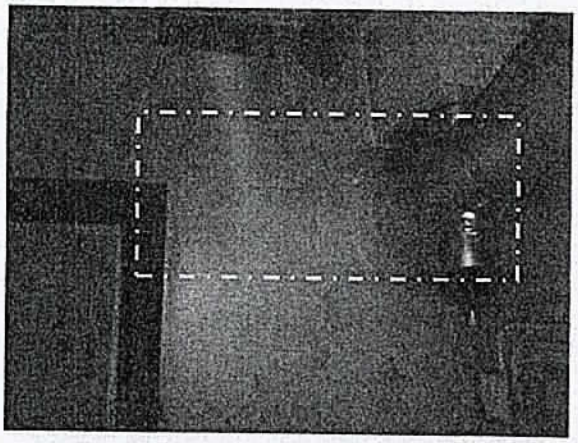
3, avenue du colonel Henri Rol-Tanguy - 75014 Paris
Tél : 01 40 47 58 00 - Fax : 01 43 27 07 86

paris info Le 3975 Paris.fr

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020



Fissure horizontale traversante observée sur la façade extérieure du pavillon



Fissure horizontale traversante observée sur la façade intérieure du pavillon

Compte tenu des observations effectuées lors de la visite, il est possible que d'éventuelles fuites d'eau soient la cause des désordres en présence. En effet, l'eau aurait décompacté les terrains, engendrant des fissures sur le bâtiment. En effet, comme dit précédemment le sous-sol dans la zone est constitué.de faciès d'altération des Masses et Marnes du Gypse particulièrement sensibles aux circulations d'eau. Néanmoins une cause plus profonde n'est pas à exclure.

Dans un premier temps, il convient donc de procéder à une inspection vidéo de l'ensemble des réseaux humides enterrés situés sur votre parcelle. Si une fuite venait à être détectée, elle devra être réparée rapidement afin de ne pas engendrer une nouvelle fissuration du bâtiment.

Ensuite, afin de surveiller l'évolution des fissures les plus importantes sur votre pavillon, il convient de mettre en place des fissuromètres. Si les fissures évoluent de manière significative, il sera probablement nécessaire de faire réaliser une étude de reconnaissance de sol en profondeur. Cette étude permettra de confirmer l'origine du désordre, la hauteur des terrains décomprimés et le type de travaux à envisager. Notons que cette étude devra être réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Je vous informe qu'une aide de l'État peut être demandée au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM, dit « Fonds Barnier ») pour le financement partiel (jusqu'à 30%) des travaux et/ou études qui pourraient être réalisés. Je vous invite donc à vous adresser à Mme ETTENAT, chargée de mission Risques mouvements de terrain au Pôle Interdépartemental de Prévention des Risques Naturels.

Afin de maintenir nos cartes à jour, nous vous demandons de nous transmettre les plans de travaux et/ou dossiers de sondages que vous pourriez faire réaliser.

À toutes fins utiles, je vous rappelle qu'en application de l'article 552 du Code Civil, les propriétaires du sol le sont également du sous-sol et qu'ils ont la responsabilité d'assurer la sécurité de leur propriété.

Judith CARPONSIN
Ingénieure Risques Naturels

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France
Unité départementale de Paris

Vincennes le 14 SEP. 2020

Affaire suivie par : Laurent Broudissou
Unité départementale de Paris
Pôle interdépartemental de Prévention des risques naturels
Tél. : 01 87 36 46 11
Courriel : laurent.broudissou@developpement-durable.gouv.fr
Réf : PIRIN/2020/166
PJ : Arrêté n° 2020 DRIEE-IF

Madame le Maire,

Par courriers du 14 avril 2020 et du 18 mai 2020, vous avez déposé auprès de mes services deux demandes de subvention au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) en vue de l'acquisition amiable, de la démolition et de la sécurisation des parcelles des 19 et 30 rue des Bleuets. Le montant prévisionnel de ces opérations est estimé à 282 516, 24€ pour le bien situé 19 rue des Bleuets et à 345 575,47 € pour le bien situé 30 rue des Bleuets.

Les dossiers correspondants ont été déclarés recevables et complets par courriers du 3 juin 2020 et du 1er juillet 2020.

Je vous informe que vos demandes de subvention ont fait l'objet d'une décision favorable de la ministre en charge de l'écologie, et du ministre en charge de l'économie, prise par arrêté conjoint en date du 25 août 2020. Vous trouverez ci-joint copie de l'arrêté relatif à l'attribution de la subvention :

- d'un montant maximum de 282 517 € pour l'opération du 19 rue des Bleuets,
- d'un montant maximum de 345 576 € pour l'opération du 30 rue des Bleuet.

Conformément à l'article 9 du décret n° 2018-514 du 25 juin 2018, seules les dépenses engagées après la date de réception de la demande de subvention sont subventionnables par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Madame Martine Valleton
Maire de Villepinte
Hôtel de ville
Place de l'hôtel de ville
93420 Villepinte

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Je vous rappelle que, pour procéder au versement de la subvention dont vous êtes bénéficiaire, il conviendra d'adresser à la DRIEE, pour chaque opération, dans un délai de douze mois maximum à compter du 31 décembre 2026, date prévisionnelle d'achèvement des opérations, les pièces suivantes :

- une déclaration d'achèvement de l'opération accompagnée d'un décompte final des dépenses réellement effectuées ;
- la liste des aides publiques perçues et de leur montant respectif ;
- une copie des actes de cession ;
- le cas échéant, une copie de la délibération ou de la décision de la collectivité autorisant l'engagement des travaux nécessaires à la limitation d'accès des biens acquis et à la démolition éventuelle des constructions ;
- le cas échéant, la copie des factures des diagnostics et travaux nécessaires à la limitation d'accès des biens acquis et à la démolition éventuelle des constructions ;
- le cas échéant, une copie de la délibération ou de la décision de la collectivité compétente engageant la modification ou la mise en révision du document d'urbanisme applicable aux terrains concernés en vue de les rendre inconstructibles ;
- un relevé d'identité bancaire ;
- une attestation de non récupération de la TVA.

Par ailleurs, une parcelle voisine, située 21 rue des Bleuets, a fait l'objet d'une acquisition par l'État en 2010. Compte tenu de la continuité de cette parcelle avec celle de M. Gérard, dans la perspective d'une gestion globale du site, je me permets de vous rappeler que le préfet vous a proposé par courrier du 11 décembre 2019 une cession à l'euro symbolique de cette parcelle. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

POUR LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
ET PAR DÉLÉGATION
LA DIRECTRICE RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE
L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE D'ÎLE-DE-FRANCE PAR INTERIM

Claire GRISEZ

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction Départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
PÔLE D'EVALUATION DOMANIALE DE LA SEINE-SAINT-DENIS
13 Esplanade Jean Moulin
93009 BOBIGNY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluatrice : Sylvie BLUGEON
Téléphone : 01 49 15 52 09
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : SEI n°2019-078V2033

Le 14/10/2019

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

à

DRIEE
UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE PARIS
PÔLE DÉPARTEMENTAL DES RISQUES NATURELS
12, COURS LOUIS LUMIÈRE
CS 70027
94307 VINCENNES CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PAVILLON

ADRESSE DU BIEN : 30 RUE DES BLEUETS - 93420 VILLEPINTE

VALEUR VÉNALE : 250 000 € / HT + 26 000 € D'INDEMNITÉS DE REMPLOI

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR : DRIEE ÎLE DE FRANCE – **Madame Claire SAURON**

2 – Date de consultation : 26/09/2019
Date de réception : 30/09/2019
Date de visite : 26/08/2019
Date de constitution du dossier « en état » : 30/09/2019

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un pavillon hors risque et avant sinistre, menacé d'effondrement de cavités souterraines, dans le cadre de l'octroi de subventions accordées au titre du financement par le FPRNM.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

RÉFÉRENCES CADASTRALES :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale (m²)
BH	187	372 m²

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

DESCRIPTIF DU BIEN :

Sur une parcelle de 372 m² de forme rectangulaire, présentant une façade de 11 m sur la rue des Bleuets sur une profondeur d'environ 35 m, maison mitoyenne de chaque côté, édifiée en 1953, composée :

- D'un rez-de-chaussée divisé entrée sur salon/séjour avec cheminée sol carrelé, un mur en pierres de parement, double exposition, et un escalier pour accéder à l'étage ; une cuisine aménagée datée et en état moyen, une petite buanderie avec un WC séparé, une petite véranda,un garage avec grenier sous le toit au-dessus, et une petite remise dans le prolongement.
- au 1er étage : palier desservant 4 chambres dans une avec moquette usagée, une avec du parquet massif et deux avec du parquet flottant, une salle de bains datée avec baignoire et lavabo, un WC séparé.

Maison est en état d'usage moyen, pas de trace d'humidité, mais nécessitant une remise aux goûts du jour.
Les huisseries sont en bois ou PVC avec un double vitrage
Les volets sont en bois.
Terrain entretenu

Voir reportage photos joint au dossier.

Surface déclarée aux services fiscaux : 96 m².
Surface retenue par la propriétaire suite au mesurage effectué au cours d'un diagnostic pour une évaluation par une agence immobilière : 108 m².
La superficie de 108 m² sera retenue.

ENVIRONNEMENT :

Dans un quartier pavillonnaire calme, à 900 m de la gare RER du Vert Galant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ :

M Mohamed LABIHAT, Mme Nicole LAOT son épouse

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Acquisition le 20/08/2004 à 190 561,27 €.

Situation d'occupation :

Estimé en valeur libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

DOCUMENT D'URBANISME :

PLU approuvé 18 décembre 2017

ZONE DE PLAN :

zone Up : La zone Up est une zone urbaine qui couvre le tissu pavillonnaire de la commune et englobe les opérations de lotissements réalise de la fin du XIXe siècle a nos jours.

De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, voire mémé des activités artisanales non nuisantes pour la vie de quartier.

Elle correspond a un tissu de densité moyenne ou dominent des pavillons de deux étages (R+1 +C), implantés en retrait des voies. Ce tissu pavillonnaire ≪ classique ≫ est relativement

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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-143-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement : agrandissement, surréservation, réhabilitation, rénovation, constructions d'annexes ..., doivent être permis dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

☒ **à titre principal** ☐ **à titre de recoupement avec**

La valeur vénale du bien est estimé à **: 250 000 €**

+ Indemnités de remploi : **26 000 €**

8 – Durée de validité

☐ **12 mois** ☒ **18 mois**

9 – 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'inspectrice des finances publiques
Sylvie BLUGEON

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.