



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementales des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

5 rue du Docteur Brassart - BP 30015
62034 Arras Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franck DANNELY

téléphone : 06 68 62 74 80

courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6394343 / 6450786

Réf OSE : 2021-62479-78837 / 78881

Le 10 JAN 2022

Le Directeur à

LAURENT LATURELLE

DDTM 62

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : LABEUVRIERE

Adresse de l'opération : L'usine et Rue Jean de Sars

Dépense prévisionnelle : 2 283 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

DDTM 62

affaire suivie par : Laurent Laturelle

2 – DATE

de consultation : 21/10/2021

de réception : 21/10/2021

de visite sommaire du périmètre: 10/12/2021

de dossier en état : 05/01/2022

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

Dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société CRODA Chocques, plusieurs secteurs de délaissement sont prévus conformément aux dispositions de l'article L515-16 du code de l'environnement. L'article R515-44 du code de l'environnement prévoit que le dossier de PPRT soumis à enquête publique comprend notamment l'estimation du coût des mesures de délaissement. Conformément aux dispositions de l'article L515-16-3 du code de l'environnement, la valeur des biens est appréciée sans tenir compte de la dépréciation liée aux risques technologiques

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

- site cadastré AD 563 (10654 m²), propriété de la société de récupération métallurgique de l'Artois comprenant 2 bâtiments d'activités à l'état d'abandon

- site de 65 669 m² cadastré AD0547, AD0549, AD0565, AD0546, AD0553, AD0594, AD0595, AD0596, AD0597, AD0598, AD0600, AD0602, AD0604, AD0606, propriété de la CABBALR et correspondant à l'unité de valorisation énergétique où sont incinérés les déchets ménagers. Ce site comprend plusieurs bâtiments d'activités

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme : parcelles situées en *UEa*, *UEai* et *Na* au PLU de Labeuvriere approuvé le 03/12/2012

5.2 – Réseaux : parcelles desservies

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée un an avant la date d'ouverture de l'enquête préalable en application de l'article L322-2 du code de l'expropriation

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, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises concernées ont été valorisées comme suit :

- site cadastré AD 563 : 155 000 € (60 000 € pour le bâtiment à étages et 95 000 € pour la bâtiment de plain-pied)
- site cadastré AD0547, AD0549, AD0565, AD0546, AD0553, AD0594, AD0595, AD0596, AD0597, AD0598, AD0600, AD0602, AD0604, AD0606 : 1 740 000 €

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

Adresse & Réf.cadastrales	Indemnité principale en €	Ind. de Remploi en €	Total en €	Total général + Majoration pour aléas de 15% sur indemnités principales
Site cadastré AD 563	155 000 €	16 700 €	171 700 €	1 998 700 € + 284 250 €
Site cadastré AD0547, AD0549, AD0565, AD0546, AD0553, AD0594, AD0595, AD0596, AD0597, AD0598, AD0600, AD0602, AD0604, AD0606	1 740 000 €	87 000 €	1 827 000 €	
	1 895 000 €	103 700 €	1 998 700 €	2 282 950 €
				2 283 000 € arrondi

9 – 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.

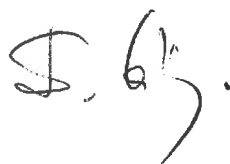
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

La Directrice du Pôle État Stratégie et ressources



Isabelle ORTIZ

Administratrice Générale des Finances Publiques

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.