



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir  
Pôle Gestion Publique  
Pôle d'évaluation domaniale  
1 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98  
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Jérôme COMMEINHES  
Téléphone : 02 37 20 72 75  
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf DS : 22685660**

**Réf OSE : 2025-28085-14940**

Le 21 mars 2025

Le Directeur à

Chartres Métropole

## ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Désignation du bien :                     | Maison de ville                  |
| Adresse du bien :                         | 9 rue des Grenets 28000 CHARTRES |
| Montant total estimé de l'indemnisation : | 59 800 €                         |

### 1 - SERVICE CONSULTANT

Chartres Métropole

affaire suivie par : J. VACHER-MONDOUT

### 2 - DATES

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| - de consultation :              | 25/02/2025 |
| - de réception :                 | 25/02/2025 |
| - de visite :                    |            |
| - de délai négocié :             |            |
| - de demande de renseignements : |            |
| - de dossier en état :           | 25/02/2025 |

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

Demande d'estimation sommaire et globale d'un immeuble d'habitation, en vue de la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique. La demande s'inscrit dans le cadre d'une expropriation d'un bien en état manifeste d'abandon (articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales).

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelle cadastrée section AI n° 180 (43 m<sup>2</sup>).

Description: petite maison de ville du 18ème siècle mitoyenne de 64 m<sup>2</sup>, sur deux niveaux et combles, à l'abandon.

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : succession de M. Louis SMITH et Mme Barbara MILLS.

Occupation du bien : libre.

### 6 - URBANISME - RÉSEAUX

Zone UCV du PLU révisé le 24/06/2015.

### 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

La valeur vénale des biens est estimée en tenant compte de leur usage effectif (immeuble à usage d'habitation, professionnel... ou terrain agricole, à bâtir...) à une date dite de référence qui varie selon le type d'opération. Dans une zone où s'applique le droit de préemption urbain (et hors zone d'aménagement différé), la date de référence est la date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre dans lequel se situe le bien.

Au cas particulier il s'agit du 24 juin 2015, date de dernière révision du secteur.

### 8 – ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison dès lors que la procédure d'expropriation vise à indemniser un « préjudice direct, matériel et certain » (article L321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

La dépense globale se décompose en :

1) une indemnité principale, qui correspond à la **valeur vénale du bien, estimée à 49 000 €**;

2) des indemnités accessoires et aléas divers calculés forfaitairement sur la base de l'indemnité principale :

|   |                |
|---|----------------|
| a) indemnité de emploi, due en cas de déclaration d'utilité publique, |                |
| calculée sur la base de 20 % jusqu'à 5 000 € :                        | 1 000 €        |
| calculée sur la base de 15 % de 5 000 € à 15 000 € :                  | 1 500 €        |
| calculée sur la base de 10 % pour le surplus :                        | <u>3 400 €</u> |
| <b>Total indemnité de emploi :</b>                                    | <b>5 900 €</b> |

3) une somme représentative des aléas divers, arbitrée à 10 % de l'indemnité principale, soit **4 900 €**.

**soit une dépense totale estimée à 59 800 €.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cette estimation sommaire et globale a été établie en fonction des éléments connus du service et des données communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix-huit mois ou si les règles d'urbanisme étaient appelées à changer.

## 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.

Pour le Directeur Départemental/Régional des Finances publiques  
et par délégation,

Jérôme COMMEINHES  
Inspecteur des Finances Publiques