

Maître d'ouvrage

Direction Interdépartementale des Routes MÉDITERRANÉE

16 rue Antoine Zattara – 13003 Marseille
tél : 04.86.94.68.33

RN85 Lit d'arrêt d'urgence sur la descente de Laffrey Commune de Notre-Dame-de-Mésage (Isère)

Dossier d'enquêtes conjointes publique et parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique

06 - Estimation sommaire et globale

Maître d'œuvre

Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée

Service d'Ingénierie Routière de Marseille

16 rue Antoine Zattara – 13003 Marseille

tél : 04.86 94 68 33

sir-de-marseille.dirmed@developpement-durable.gouv.fr



DIRECTION
INTERDÉPARTEMENTALE
DES ROUTES
MÉDITERRANÉE



Direction interdépartementale des routes Méditerranée
Service du Ministère de la Transition écologique et solidaire

www.dir.mediterranee.developpement-durable.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
FINANCES PUBLIQUES DE L'ISERE
POLE EVALUATIONS DOMANIALES
8 rue de BELGRADE
38 022 GRENOBLE CEDEX 1
ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 04/12/2017

Le directeur départemental des Finances Publiques
de l'Isère

Pour nous joindre :

Affaire suivie par : Jean-Michel RIGOLET
Téléphone : 04 76 85 76 39 portable 06 14 74 94 02
jean-michel.rigolet-boulangeot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDOPED : 2017-38279V0832

à

GEOFIT - EXPERT
pour le compte de la DIRMED

Annule et remplace l'avis portant le même numéro daté du 01/12/2017

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

COMMUNE : NOTRE DAME DE MÉSAGE
ADRESSE DE L'OPÉRATION : RN 85 – 38220 – Notre Dame de Mésage.
Dépense prévisionnelle : 233 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

GEOFIT - EXPERT opérateur DIRMED

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Florent Majan-Guillemain

2 - Date de consultation :

06/11/2017

Date de réception du dossier :

13/11/2017

Date de visite sommaire du périmètre :

24/11/2017

Date de constitution du dossier « en état » :

24/11/2017

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

Acquisition de fractions de 24 parcelles, dont deux bâties, situées en bord de la RN 85, sur la commune de notre Dame de Mésage. L'ensemble des parcelles est en zone naturelle. Parmi les parcelles nécessaires au projet 3 ont déjà été achetées.

Ces acquisitions sont faites pour permettre la réalisation d'un « lit d'arrêt d'urgence » pour véhicules en détresse dans la descente de la côte de Laffrey.

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

- Sur la parcelle B 1264 est construit, en bord de route, un bâtiment sur 2 niveaux à usage d'habitation, son aspect extérieur est vétuste mais l'intérieur est rénové.
- Sur la parcelle A 680, a été édifié un petit bâtiment dont l'état est très mauvais.
- Les 22 parcelles non bâties concernées par le projet sont toutes en pente et inconstructibles.

5– 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 la DIRMED.

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.

A 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.

7 – 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, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage, ont été valorisées comme suit :

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

Indemnités principales estimées à : Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens	178 000 €
Indemnités accessoires* et aléas divers** estimés à :	55 000 €
Dépense totale estimée à :	233 000 €

* Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- <u>les indemnités de emploi</u> , dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à :	20 000 €
- <u>les indemnités d'éviction</u> , qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à	
** une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à :	35 000 €

sur les 178 000 € d'indemnités principales 2 894€ correspondent aux parcelles déjà acquises.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable deux ans**.

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.

9 – 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 et par délégation,

Jean-Michel RIGOLET

Inspecteur des Finances publiques

