

PRINTEMPS 2017

LIGNE 15 EST

**Dossier d'enquête préalable à la
déclaration d'utilité publique
modificative**

**LIGNE 15 : SAINT-DENIS PLEYEL < >
CHAMPIGNY CENTRE (LIGNE ORANGE)**

PIÈCE

J.12a

Annexe

**Estimation sommaire des dépenses
foncières sur le tronçon Saint-
Denis Pleyel <> Champigny Centre
- DUP initiale**



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
POLE EVALUATIONS
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone : 01 45 11 62 00
Télécopie : 01 45 11 62 10
Mél : dnid@dgfip.finances.gouv.fr

Evaluations STIF

Affaire suivie par : Carine DIDIER
Mél : carine.didier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone: 01.45.11.63.25
Télécopie: 01.45.11.62.30
Votre référence : votre lettre du 26 mai 2014
Notre référence : 2014-93066V1514

Saint Maurice, le **6 NOV. 2014**

Monsieur le Directeur du Syndicat des Transports
d'Ile de France

41 rue de Châteaudun

75 009 PARIS

Monsieur le Directeur,

Par lettre en date du 26 mai 2014, reçu le 27 mai 2014, vous avez, conformément à l'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, demandé l'estimation sommaire et globale des biens immobiliers situés dans le département de Seine Saint Denis (93), dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues à l'article R.11-3 du code de l'expropriation en vue de la réalisation de la ligne Orange 15 Est du métro Grand Paris express, tronçon allant **de Rosny sous Bois à Saint-Denis Pleyel**.

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée à 117 060 000 €, selon détail ci-après.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.


Didier PIERRON

Administrateur des finances publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**

CHEF DE BRIGADE : CARINE DIDIER

ENQUÊTEUR : TONY PESOU, ERIC LESAGE, RAPHAEL CORREIA RIBEIRO,
KARINE VERGNE

TELEPHONE : 01 45 11 63 25

TELECOPIE : 01 45 11 63 30

MEL : carine.didier@dgflp.finances.gouv.fr

AVIS du DOMAINE
Evaluation Sommaire et Globale
Département de Seine Saint Denis

Nos références 2014-93066V1514

1	SERVICE CONSULTANT	STIF
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 26 mai 2014
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : Evaluation sommaire et globale de la ligne Orange 15 Est du métro Grand Paris express , tronçon allant de Rosny sous Bois à Saint Denis Pleyel .	

4	DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION	
	Communes	Rosny sous Bois, Bondy, Noisy le Sec, Bobigny, Drancy, Pantin, Aubervilliers, Saint Denis.
La liste des parcelles concernées figure en annexe.		

5	DATE DE REFERENCE
---	--------------------------

En application de l'article L13-15 du Code de l'expropriation, l'usage effectif des biens, les critères de qualification de terrain à bâtir et les possibilités de construction des terrains, sont appréciées à la date de référence.

Dans le cas général, pour les opérations soumises à débat public, visées à l'article L. 121-8 du code de l'environnement, cette date est fixée au jour de la mise à disposition du public du dossier du débat public. Pour l'opération d'aménagement d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, cette date est le 1er septembre 2010.

Toutefois, cette date de référence peut être modifiée lorsque le bien est situé :

- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Pour l'ensemble des communes : Rosny sous bois, Bondy, Noisy le Sec, Bobigny, Drancy, Pantin, Aubervilliers, Saint Denis, le droit de préemption s'applique, aussi la date de référence retenue est celle correspondant au plus récent document d'urbanisme opposable.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence :

Communes	Documents d'urbanisme
Rosny sous Bois	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 24 septembre 2009
Bondy	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 22 Septembre 2011, modifié le 18 avril 2013
Noisy le Sec	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 15 novembre 2012
Bobigny	POS approuvé par décision du Conseil municipal du 1 juin 1981, modifié le 29 septembre 2011
Drancy	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 20 décembre 2005, modifié le 22 septembre 2011
Pantin	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 10 juillet 2006, modifié en 2014

Aubervilliers	PLU approuvé par décision du Conseil municipal du 21 octobre 2010
Saint Denis	POS approuvé par décision du Conseil municipal du 23 mai 1985, mis à jour le 20 janvier 2010

6	ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION (en nombre arrondi)	117 060 000€
----------	---	---------------------

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres d'occupation)	
Tréfonds	1 431 710 €
Tréfonds sous domaine public	167 348 €
Terrains	25 412 799 €
Terrains sur domaine public	3 528 218 €
Bâtis	38 575 718 €

INDEMNITES DE REMPLI	
Tréfonds	156 311 €
Tréfonds sous domaine public	8 366 €
Terrains	2 006 438 €
Terrains sur domaine public	176 411 €
Bâtis	4 141 807 €

INDEMNITES D'EVICION (remplis compris)	14 442 446 €
---	---------------------

ALEAS DIVERS (arbitrés à 30 % du total des indemnités)	27 014 273 €
---	---------------------

TOTAL	117 061 848 €
--------------	----------------------

7	OBSERVATIONS PARTICULIERES
----------	-----------------------------------

a) Remarques préliminaires

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est faite sans visite des biens et par conséquent sans connaissance précise de la destination, de la composition et de l'état des biens immobiliers.

Les indemnités accessoires éventuellement dues au titre des activités affectées par l'opération (frais de déménagement, trouble commercial) ne sont pas estimées.

Par convention, l'évaluation est faite en fonction des surfaces d'emprises communiquées abstraction faite des règles issues de l'article L.13-10 du Code de l'expropriation qui prévoit sous certaines conditions que l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale de sa parcelle.

b) Partis pris d'évaluation

Terrains

L'évaluation est basée sur la valeur unitaire du terrain estimée par comparaison en fonction des zones figurant au document d'urbanisme et de la localisation dans la commune concernée.

La valeur unitaire des terrains consacrés à la voirie publique est établie par convention à 20 % de la valeur moyenne des terrains à bâtir de la commune en cause.

L'évaluation du terrain sur domaine public a été effectuée par commune en appliquant à la superficie de l'emprise globale du domaine public communiquée par le STIF : une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne des zones traversées.

Tréfonds

L'évaluation est basée sur la valeur unitaire du terrain de surface.

Si la parcelle est bâtie, un abattement forfaitaire de 15% pour encombrement est appliqué.

La valeur est également affectée par la profondeur de l'ouvrage selon un coefficient déterminé par la formule de calcul : $90/\text{profondeur} - 3,5$ m ainsi que par sa situation sous le niveau de la nappe phréatique par application d'un coefficient de 0,5.

L'évaluation du tréfonds sous domaine public a été effectuée par commune en appliquant à la superficie de l'emprise globale du domaine public communiquée par le STIF :

- une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne des zones traversées ;
- affectée d'un coefficient de profondeur déterminé à partir de la profondeur moyenne communale ;
- en considérant que l'ouvrage était systématiquement sous la nappe phréatique.

Bâti

Les immeubles sont ventilés par catégories de biens (pavillons, collectifs en copropriété, immeubles mixtes, immeubles d'activité...) et évalués sur la base du prix moyen résultant des termes de comparaison correspondants.

Indemnités d'éviction commerciale

En l'absence d'informations sur les commerces ou entreprises installés dans le bâti, telles que l'identité de l'exploitant et les chiffres d'affaires réalisés, la recherche des éléments nécessaires à l'évaluation a été diligentée sur les sites « société.com », « infogreffe » et sur ceux des entreprises concernées quand ils existent, à partir des indications de l'enseigne commerciale relevée sur place.

Lorsque les données comptables sont disponibles, la valeur des fonds de commerce est estimée en appliquant aux chiffres d'affaires TTC moyen des trois derniers exercices connus les ratios préconisés par les barèmes professionnels.

Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité est estimé à partir d'un pourcentage de la valeur des murs, fixé en l'espèce (ou de l'investissement moyen pour les activités en franchise) à 40%.

c) Corrections de données

Pour les incertitudes subsistantes, les solutions suivantes ont été adoptées :

- il a été systématiquement considéré que l'ouvrage était situé sous la nappe phréatique ;
- harmonisation du zonage applicable lorsqu'il apparaissait à l'évidence que le zonage retenu pour quelques parcelles ne correspondait pas au zonage retenu pour les parcelles limitrophes. Sous réserve de ces exceptions, les indications de zonage transmises par le STIF ont été conservées.

d) Aléas

Compte tenu de ces observations, une marge d'aléas de 30 % a été retenue.



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
POLE EVALUATIONS
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone : 01 45 11 62 00
Télécopie : 01 45 11 62 10
Mél : dnid@dgfip.finances.gouv.fr

Evaluations STIF

Affaire suivie par : Carine DIDIER
Mél : carine.didier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone: 01.45.11.63.25
Télécopie: 01.45.11.62.30
Votre référence : votre lettre du 26 mai 2014
Notre référence : 2014-93066V1514

Saint Maurice, le - 6 NOV. 2014

Monsieur le Directeur du Syndicat des Transports
d'Ile de France

41 rue de Châteaudun

75 009 PARIS

Monsieur le Directeur,

Par lettre en date du 26 mai 2014, reçu le 27 mai 2014, vous avez, conformément à l'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, demandé l'estimation sommaire et globale des biens immobiliers situés dans le département du Val de Marne (94), dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues à l'article R.11-3 du code de l'expropriation en vue de la réalisation de la ligne Orange 15 Est du métro Grand Paris express, tronçon allant **de Champigny sur Marne à Fontenay sous Bois.**

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée à 63 400 000 €, selon détail ci-après.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.



Didier PIERRON

Administrateur des finances publiques

Nos références 2014-93066V1514

1	SERVICE CONSULTANT	STIF
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 26 mai 2014
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : Evaluation sommaire et globale de la ligne Orange 15 Est du métro Grand Paris express , tronçon allant de Champigny sur Marne à Fontenay sous Bois .	

4	DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION	
	Communes	Champigny sur Marne, Le Perreux sur Marne et Fontenay sous Bois
La liste des parcelles concernées figure en annexe.		

5	DATE DE REFERENCE
---	--------------------------

En application de l'article L13-15 du Code de l'expropriation, l'usage effectif des biens, les critères de qualification de terrain à bâtir et les possibilités de construction des terrains, sont appréciées à la date de référence.

Dans le cas général, pour les opérations soumises à débat public, visées à l'article L. 121-8 du code de l'environnement, cette date est fixée au jour de la mise à disposition du public du dossier du débat public. Pour l'opération d'aménagement d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, cette date est le 1er septembre 2010.

Toutefois, cette date de référence peut être modifiée lorsque le bien est situé :

- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Pour l'ensemble des communes : Champigny sur Marne, Le Perreux sur Marne et Fontenay sous Bois, le droit de préemption s'applique, aussi la date de référence retenue est celle correspondant au plus récent document d'urbanisme opposable.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence :

Communes	Documents d'urbanisme
Champigny sur Marne	PLU approuvé par DCM du 27 juin 2007, mis à jour les 17 septembre 2008 et 27 août 2013 et modifié les 20 mai 2009, 23 juin 2010, 28 juin 2011, 10 avril et 09 octobre 2013
Le Perreux sur Marne	POS approuvé par DCM du 6 juin 1996, modifié les 17/02/2005, 22/09/2007 et 25/03/2010
Fontenay sous Bois	PLU approuvé par DCM du 26 octobre 2007 et modifié le 27 juin 2013

6	ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION (en nombre arrondi)	63 400 000€
----------	---	--------------------

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres d'occupation)	
Tréfonds	1 855 326 €
Tréfonds sous domaine public	44 291 €
Terrains	8 180 875 €
Terrains sur domaine public	2 218 455 €
Bâtis	27 526 000 €

INDEMNITES DE REMPLOI	
Tréfonds	152 330 €
Tréfonds sous domaine public	2 124 €
Terrains	857 578 €
Terrains sur domaine public	110 923 €
Bâtis	2 298 358 €

INDEMNITES D'EVICITION (emploi compris)	5 510 910 €
--	-------------

ALEAS DIVERS (arbitrés à 30 % du total des Indemnités)	14 627 151 €
---	--------------

TOTAL	63 384 322 €
--------------	---------------------

7	OBSERVATIONS PARTICULIERES
----------	-----------------------------------

a) Remarques préliminaires

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est faite sans visite des biens et par conséquent sans connaissance précise de la destination, de la composition et de l'état des biens immobiliers.

Les indemnités accessoires éventuellement dues au titre des activités affectées par l'opération (frais de déménagement, trouble commercial) ne sont pas estimées.

Par convention, l'évaluation est faite en fonction des surfaces d'emprises communiquées abstraction faite des règles issues de l'article L.13-10 du Code de l'expropriation qui prévoit sous certaines conditions que l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale de sa parcelle.

b) Partis pris d'évaluation

Terrains

L'évaluation est basée sur la valeur unitaire du terrain estimée par comparaison en fonction des zones figurant au document d'urbanisme et de la localisation dans la commune concernée.

La valeur unitaire des terrains consacrés à la voirie publique est établie par convention à 20 % de la valeur moyenne des terrains à bâtir de la commune en cause.

L'évaluation du terrain sur domaine public a été effectuée par commune en appliquant à la superficie de l'emprise globale du domaine public communiquée par le STIF : une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne des zones traversées.

Tréfonds

L'évaluation est basée sur la valeur unitaire du terrain de surface.

Si la parcelle est bâtie, un abattement forfaitaire de 15% pour encombrement est appliqué.

La valeur est également affectée par la profondeur de l'ouvrage selon un coefficient déterminé par la formule de calcul : $90/\text{profondeur} - 3,5$ m ainsi que par sa situation sous le niveau de la nappe phréatique par application d'un coefficient de 0,5.

L'évaluation du tréfonds sous domaine public a été effectuée par commune en appliquant à la superficie de l'emprise globale du domaine public communiquée par le STIF :

- une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne des zones traversées ;
- affectée d'un coefficient de profondeur déterminé à partir de la profondeur moyenne communale ;
- en considérant que l'ouvrage était systématiquement sous la nappe phréatique.

Bâtis

Les immeubles sont ventilés par catégories de biens (pavillons, collectifs en copropriété, immeubles mixtes, immeubles d'activité...) et évalués sur la base du prix moyen résultant des termes de comparaison correspondants.

Indemnités d'éviction commerciale

En l'absence d'informations sur les commerces ou entreprises installés dans le bâti, telles que l'identité de l'exploitant et les chiffres d'affaires réalisés, la recherche des éléments nécessaires à l'évaluation a été diligentée sur les sites « société.com », « infogreffe » et sur ceux des entreprises concernées quand ils existent, à partir des indications de l'enseigne commerciale relevée sur place.

Lorsque les données comptables sont disponibles, la valeur des fonds de commerce est estimée en appliquant aux chiffres d'affaires TTC moyen des trois derniers exercices connus les ratios préconisés par les barèmes professionnels.

Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité est estimé à partir d'un pourcentage de la valeur des murs, fixé en l'espèce (ou de l'investissement moyen pour les activités en franchise) à 40%.

c) Corrections de données

Pour les incertitudes subsistantes, les solutions suivantes ont été adoptées :

- il a été systématiquement considéré que l'ouvrage était situé sous la nappe phréatique ;
- harmonisation du zonage applicable lorsqu'il apparaissait à l'évidence que le zonage retenu pour quelques parcelles ne correspondait pas au zonage retenu pour les parcelles limitrophes. Sous réserve de ces exceptions, les indications de zonage transmises par le STIF ont été conservées.

d) Aléas

Compte tenu de ces observations, une marge d'aléas de 30 % a été retenue.



Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr