GRAND PARIS EXPRESS
LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC
DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

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.12b

Annexe

Estimation sommaire des dépenses foncières sur le tronçon Saint-Denis Pleyel <> Champigny Centre - DUP modificative (Département Seine-St Denis)

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
PÔLE ÉVALUATIONS
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

Évaluations Sommaire et Globale
Affaire suivie par : Frédéric LAURENT
Mél : frédéric.laurent@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone: 01.45.11.63 93
Télécopie: 01.45.11.62.30
Votre référence : votre lettre du 14 juin 2017
Notre référence : 2017-93066V1749

Saint Maurice, le 18 septembre 2017

Monsieur le Président
de la Société du Grand Paris

immeuble le Cézanne

30, avenue des fruitiers

93200 SAINT DENIS

Monsieur le Président,

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.112-4 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 **270 600 000€**, selon détail ci-après.

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

Pour la Directrice de la DNID

Frédéric LAURENT
Administrateur des Finances Publiques Adjoint

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES
CHEF DE BRIGADE : EVE NEWLAND
ENQUÊTEUR : PH.MOJAK
TÉLÉPHONE : 01 45 11 63 25
TÉLÉCOPIE : 01 45 11 63 30

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

Nos références	**2017-93066V1749**

1	SERVICE CONSULTANT	**Société du Grand Paris**
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 14 juin 2017
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : Évaluation 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.

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.

6	**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION** (en nombre arrondi)	**270 600 000€**

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES *(acquisitions foncières libres d'occupation)*	
Tréfonds	1 344 427 €
Tréfonds sous domaine public	167 347 €
Terrains	40 954 689€
Terrains sur domaine public	3 485 718 €
Bâtis	116 126 488 €

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

INDEMNITES DE REMPLOI	
Tréfonds	146 710 €
Tréfonds sous domaine public	8 365 €
Terrains	4 149 916 €
Terrains sur domaine public	174 286 €
Bâtis	11 744 445 €

INDEMNITES D'EVICTION (remploi compris)	47 196 884 €

ALEAS DIVERS (arbitrés à 20 % du total des indemnités)	45 099 855 €

TOTAL	270 599 275 € AR à 270 600 000 €

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 la SGP : 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/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 la SGP :

- 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 la SGP ont été conservées.
-

d) Aléas

Compte tenu de ces observations, une marge d'aléas de 20 % a été retenue.

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

Société du Grand Paris

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

www.societedugrandparis.fr