

AVIS DU SERVICE FRANCE DOMAINE

(Valeur vénale)

Consultation du domaine en matière d'acquisition immobilière par les collectivités territoriales,
leurs groupements et à leurs établissements publics

(Articles L. 1311-9, L. 1311-11 et L. 1311-12, R1311-3 et R1311-4 du Code général des collectivités territoriales)

N/Réf : SEI n° 2014 /685V-0326

V/Réf.: RM/NL/17-2014

Enquêteur : Laëtitia JEANNE – Poste 02.31.38.34.77

courriel : laetitia.jeanne@dgfip.finances.gouv.fr

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

1. **Service consultant** : Mairie
2. **Date consultation** : 8 avril 2014
3. **Opération soumise à contrôle** : Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'aménagement de voirie et de stationnements dans le cadre du projet de contournement du bourg.
4. **Description sommaire des biens** :

L'emprise nécessaire à la réalisation d'un itinéraire de substitution (nord) pour la circulation des engins agricoles est d'une superficie totale de 19 035 m² répartie comme suit :

 - 5785 m² à prendre aux dépens de la parcelle cadastrée A 728 (catégorie cadastrale : sols), située en zone U du PLU en vigueur. L'emprise concerne un chemin privé en terre, bordé d'arbres à conserver. Compte tenu de sa configuration, le chemin ne peut pas recevoir la qualification de terrain à bâtir.
 - 13 100 m² à prendre aux dépens des parcelles cadastrées A 736 (catégorie cadastrale : T01 et T02), ZA 10 (T01) et ZA 11 (T01) , classées en zone A du PLU en vigueur. L'emprise concerne une bande de terrain à détacher le long de la voie, en nature de terre agricole, labour.
 - 150 m² à prendre aux dépens de la parcelle cadastrée AB 161 (catégorie cadastrale P03) classée en zone Ua du PLU. L'emprise concerne un terrain légèrement surélevé, en herbe. Les réseaux sont présents sur la voie publique (voie communale), il peut être qualifié de terrain à bâtir avec les réseaux à proximité immédiate.
5. **Origine de propriété** : sans objet
6. **Situation locative** : non communiquée.

7. Urbanisme :

Le document d'urbanisme applicable pour ce dossier est le suivant :

- PLU approuvé le 11/05/2010 : cf. copie règlement des zones concernées.

8. Détermination des indemnités

1) Indemnités de dépossession : elles correspondent à la valeur vénale des biens sous emprise.

a) indemnité principale :

*** Parcelle AB 161 : le terrain est qualifié de terrain à bâtir avec réseaux à proximité immédiate est estimé libre d'occupation.**

L'étude de marché a porté sur les transactions intervenues ces trois dernières années (2012-2013-2014) et a été étendue aux communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale qui se dégage de cette étude est la suivante :

- Terrain en zone Ua non équipé : **70 € le m² libre (70 € x 150 m² = 10 500 €)**

*** Parcelle AB 728 : le terrain est qualifié de terrain non constructible (configuration) et est estimé libre d'occupation.**

L'étude de marché a porté sur les transactions intervenues dans les dernières années et a été étendue aux communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale qui se dégage de cette étude est la suivante :

- Terrain en zone U, non constructible : **10 € le m² libre (10 € x 5785 m² = 57 850 €)**

***Parcelles A 736, ZA 10 et ZA 11 : les terrains sont qualifiés de terre agricole.**

S'agissant de terrains agricoles et conformément aux dispositions du protocole d'accord conclu le 2 juillet 2012 entre la Chambre d'Agriculture, la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles et la Direction Régionale des Finances Publiques de Basse-Normandie et du Calvados, les immeubles ruraux non bâtis sont estimés en valeur « occupée ».

L'étude de marché a porté sur les transactions intervenues dans les quatre dernières années et a été étendue aux communes voisines présentant les mêmes caractéristiques.

La valeur vénale qui se dégage de cette étude est la suivante :

- Terrain en zone A, labour de bonne qualité : **10 000 € l'hectare occupé (10 000 x 1,31 ha = 13 100 €)**

Soit une indemnité principale : 10 500 + 57 850 + 13 100 = 81 450 €

b) indemnités accessoires

L'opération se déroulant dans le cadre d'une procédure d'utilité publique, l'indemnité de emploi est due selon le barème suivant :

immeubles bâtis ou non bâtis :

- 20% pour la fraction d'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 € ;

- 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 € ;

- 10 % pour le surplus.

biens appartenant à l'Etat ou à une collectivité territoriale : l'indemnité de emploi est liquidée au taux uniforme de 5 %.

Au cas présent, l'indemnité de dépossession s'élève à : 9 645 €

2) Indemnités d'éviction

Elles sont dues aux exploitants ou aux propriétaires-exploitants inscrits à la Mutualité Sociale Agricole.

a) *indemnité pour perte de revenus* : Cette indemnité est calculée pour la région « Plaine de Caen », conformément au protocole d'accord mentionné ci-dessus, sur la base de 4 années de marge brute en fonction du barème suivant :

- terres de 1^{ère} catégorie : 5245€/ha

b) *indemnité pour fumures et arrières fumures* : Elle est fixée forfaitairement et uniformément, par le protocole précité, à 574€/ha,

Soit une indemnité d'éviction de 7 623 €

3) *Autres indemnités*

Pour mémoire, d'autres préjudices subis soit par le propriétaire (dépréciation du surplus, réquisition d'emprise totale, reconstitution des haies et clôtures...), soit par le locataire (difficultés d'exploitation du surplus, allongement de parcours...) pourront faire l'objet d'une indemnisation après étude de chaque cas particulier.

9. **Montant de l'estimation**

- indemnités de dépossession	⇒	81 450 €
- indemnités d'éviction	⇒	7 623€
- autres indemnités	⇒	pour mémoire

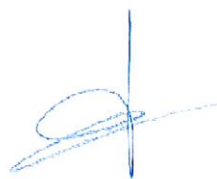
Total ⇒ **98 718 € arrondi 100 000 €**

Une marge d'appréciation de 10 % est applicable dans ce dossier.

Cette estimation est réalisée sous les réserves d'usage et d'après les documents fournis par le consultant. **Elle ne vaut que dans l'hypothèse de la déclaration d'utilité publique du projet de la commune.** Sa validité est fixée à deux ans.

A Caen le 28 mai 2014

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de Basse-Normandie et du
département du Calvados
L'inspecteur des Finances Publiques,



Laëtitia JEANNE