

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DES ALPES-MARITIMES**

Service : Pôle d'évaluation domaniale  
Adresse : 15 bis rue Delille, 06 073 Nice CEDEX 1  
Téléphone : 04 92 17 76 51

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Mme Dominique VIRAJANPHIJIT  
Téléphone : 04 92 17 76 29  
Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2018-069v1150

Le 26/07/2018

L'Administrateur général des Finances publiques  
Le Directeur départemental des Finances Publiques

à

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES  
SERVICE GESTION FONCIERE ET  
IMMOBILIERE  
BP N° 3007  
06201 NICE CEDEX 3

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

(Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)

Articles L1211-1 et L1211-2 du Code général de la propriété des personnes publiques

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

- 1 AOUT 2018

**DÉSIGNATION DU BIEN : 4 EMPRISES DE TERRAIN NON BATI**

**ADRESSE DU BIEN : GIRATOIRE DU QUARTIER SAINT JACQUES RD 2562/609 AV RAYBAUD SUR LA  
COMMUNE DE GRASSE**

**VALEUR VÉNALE :**

Indemnités principales estimées à : 27 000 €  
Indemnités accessoires et aléas divers estimés à : 5 400 €  
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À : 32 400 €

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. D. REYNAUD

**2 - Date de consultation**

23/07/2018

Date de réception

23/07/2018

Date de visite

pas de visite

Date de constitution du dossier « en état » 23/07/2018

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES  
Direction de la Construction, de l'immobilier  
et du Patrimoine

02 AOUT 2018

Service de la gestion immobilière et foncière

ARRIVEE

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

Demande d'ESG pour une acquisition par le Département de plusieurs emprises de terrain non bâti, dans le cadre d'un arrêté déclaratif d'utilité publique DUP en cours de finalisation, en vue de l'aménagement du giratoire du quartier Saint Jacques afin d'améliorer la fluidité du trafic dans ce secteur.

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : BR n° 108 d'une superficie de 3145 m<sup>2</sup>

Description du bien : Dans un quartier commerçant et d'habitations, sur la parcelle BR 108 concernée par 2 ER et où se trouve un centre commercial « La Halte »:

- emprise de terrain de 57 m<sup>2</sup> à usage de talus pour la construction d'un mur
- emprise de 124 m<sup>2</sup> à usage de trottoir de la RD 2562 AV RAYBAUD
- emprise de 4 m<sup>2</sup> à usage de trottoir de la RD 609
- une emprise de 168 m<sup>2</sup> à usage de voie de circulation et de stationnements non formalisés dans un centre commercial

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : CO PROPRIETE LA HALTE
- Situation d'occupation : non connue, supposée libre

#### **6 – URBANISME ET RESEAUX**

Ces emprises sont en zone UFA (zone constructible à dominante d'habitat groupé) du PLU

Dans tous les secteurs de la zone UF, à l'exception du secteur UFd : l'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de l'unité foncière.

La parcelle BR 108 figure en emplacement réservé (élargissements RD 2562 et RD 609) au PLU et dispose des réseaux et de l'accès direct à la voirie

#### **7 – 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 le consultant.

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.

#### **8 – 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 au PLU et de leurs caractéristiques, ont été valorisées comme suit :

1-emprise de terrain de 57 m<sup>2</sup> à usage de talus pour la construction d'un mur, et emprise de 168 m<sup>2</sup> à usage de voie de circulation et de stationnements non formalisés dans un centre commercial évaluées à **27 000 €**

2-emprise de 124 m<sup>2</sup> à usage de trottoir de la RD 2562 AV Raybaud et emprise de 4 m<sup>2</sup> à usage de trottoir de la RD 609 : évaluées à **l'euro symbolique**

Selon la jurisprudence constante en la matière " On ne peut indemniser une voie qui est considérée uniquement comme un accès " (CA Versailles expro 17 novembre 1981, JCP. 1982. IV p 165). De même " les parcelles riveraines et le sol des voies sont indissociables et il est logique de n'accorder aucune valeur au sol des voies dont l'usage en épuise toute la valeur au bénéfice des parcelles qu'elles desservent (CA Versailles expro 2 juillet 1985, AJPI. 1985 p. 745). Ces emprises sont à usage de voie publique de circulation routière et piétonnière. S'agissant de sol de voie, l'indemnisation se fera à l'€ symbolique.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée :

#### **Les indemnités principales**

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à **: 27 000 €**

#### **Les indemnités accessoires et aléas divers**

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de remploi, dues en cas de DUP, arbitrées à **: 2 700 €**

L'indemnité de remploi liquidée selon le barème dégressif de 20 % jusqu'à 5.000 €, 15% entre 5.000 € et sur 10.000 € et 10 % au delà sera arrêtée forfaitairement à 10 % de l'indemnité principale .

- aléas divers : Marge de négociation et aléas divers, dépréciation du surplus, indemnités pour pertes de loyer, frais de déménagement : la somme sera arrêtée à 10% de l'indemnité principale **2 700 €**

**Dépense totale estimée à : 32 400 €**

### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable 12 mois.

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,

**L'Inspectrice des Finances publiques**

**Dominique VIRAJANPHIJIT**