

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 rue François de Sourdis
33000 BORDEAUX
Bail : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 19 décembre 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne-Claire HEITZLER
Téléphone : 05.56.90.50.46
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf. : 2019-47016V3497 47225V3495 47091V3494
47169V3496

Vos réf. : ESG prévention inondations

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen
8 rue André Chenier
47000 AGEN

AVIS du DOMAINE
Estimation Sommaire et Globale

Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques
Article R1211-3 al 1 du code général de la propriété des personnes publiques
Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des
collectivités territoriales.

COMMUNE : AUBIAC, ROQUEFORT, ESTILLAC, MOIRAX

ADRESSE DE L'OPÉRATION : Périmètre des travaux d'aménagements pour la prévention des inondations

DÉPENSE PROVISIONNELLE : cf tableau ci-dessous

1 - SERVICE CONSULTANT	: AGGLOMERATION D'AGEN
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Madame Christelle ROSSETTO
2 - Date de consultation	: 22/11/2019
Date de réception	: 22/11/2019
Date de visite	: /
Date de constitution du dossier « en état »	: 22/11/2019

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

Demande d'estimation sommaire et globale des emprises nécessaires aux travaux d'aménagements sur plusieurs communes (AUBIAC, ROQUEFORT, ESTILLAC et MOIRAX) dans le cadre du programme d'actions et de préventions des inondations dans le cadre d'un dépôt de dossier de DUP.

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

- A) **Situation géographique du bien, desserte par les transports** : cf tableau joint en annexe
- B) **Consistance actuelle du bien** : diverses parcelles bâties ou non
- C) **Travaux programmés (le cas échéant)** : travaux d'aménagements dans le cadre du programme d'actions et de prévention des inondations
- D) **Détail des surfaces (surfaces foncières, d'emprise du bâti, surfaces des locaux)** : cf tableau en annexe détaillant les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération et leur consistance

5 - URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 - Urbanisme

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Cf tableau en annexe
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Sans objet

Principales caractéristiques du zonage
Zone N : zone naturelle zone A : zone agricole

Le zonage de chaque parcelle est indiqué sur le tableau en annexe.

5.2 – Réseaux

sans objet

5.3– Date de référence

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 22 juin 2016, date d'opposabilité aux tiers du PLUi.

6 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

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 au PLU, ont été valorisées comme suit (cf tableau figurant en annexe).

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 (*) arbitrées à :		203 355 €
Indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après DUP, arbitrées forfaitairement à : → dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales) → 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public	29 513 €	
Majoration pour aléas divers, arbitrés forfaitairement à 15 % des indemnités principales soit :	30 503 €	
Indemnités accessoires (**) et aléas divers estimés à :		60 016 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À		263 371 €

(*) Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

(**) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire

Les indemnités de emploi ont été calculées suivant les modalités habituellement retenues par les juridictions de l'expropriation à savoir :

<i>Les expropriés sont des personnes privées soumises aux droits de mutation à taux normal ou à la TVA</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Fraction de 0 € à 5 000 €	20 % (soit de 0 € à 1 000 €)
Fraction de 5 001 € à 15 000 €	15 % (soit 1 000 € + [0 € à 1500 €])
Au-delà de 15 001 €	10 % (soit 1 000 € + 1 500 € + [(indemnité totale - 15 000 €) x 10%])
<i>Les expropriés sont des personnes publiques non soumises aux droits de mutation (ou à la TVA) ou soumises aux droits de mutation à taux réduit (ex. les HLM)</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Sur la totalité de l'indemnité principale	5 %
<i>Indemnité d'éviction versée à l'exploitant en cas de non transfert de son activité</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
De 0 à 23 000 €	5 %
Au-delà de 23 000 €	10 %

En l'espèce, au regard de la nature des biens impactés par le projet et du nombre d'emprises concernées, il a été retenu une marge d'aléas de 15 %.

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 de deux ans 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.

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.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



Anne-Claire HEITZLER
Inspectrice des Finances publiques