RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

5 Rue Jean Girard-Madoux
73011 CHAMBERY CEDEX

Téléphone : 04 79 33 32 09
mél. : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves BALITH

Téléphone : 04 79 33 92 02
courriel : yves.balith@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 12456884
Réf OSE : 2023-73248-82214

Le 27/12/2023

La Directrice départementale des Finances publiques de la Savoie

à

Ville de SAINT-JEAN-DE-MAURIENNE
Hôtel de Ville
73 300 SAINT-JEAN-DE-MAURIENNE

AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	SAINT-JEAN-DE-MAURIENNE
Adresse de l'opération:	Lieux-dits « Bas Rocheray, Au Détour, La Charité, Beau Soleil, Les Clapeys » F-73300 Saint-Jean-de-Maurienne
Département :	SAVOIE
Dépense prévisionnelle :	8 268,75 € HT

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Saint-Jean-de-Maurienne.

Affaire suivie par : Madame Rachel RECHON-REGUET, Responsable du service Juridique Foncier Assurances.

2 - DATE

de consultation : 24/10/2023

de réception : 24/10/2023

de visite sommaire du périmètre: Sans objet.

de dossier en état : 13/12/2023.

négocié au :

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

Evaluation réalisée dans le cadre du dépôt d'une demande de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains nécessaires à la création d'un réseau viaire de mobilité douce, sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne.

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

Références cadastrales : Parcelles cadastrées Section A n° 505, 507, 508, 509, 510, 516, 517, 519, 522, 523, 527, 926, 1273, 496, 1243, 1245, 1249, 529, 530, 927, section AV n° 19, 20, 36, 24, 156, 1158, 37, 38, section A n° 540, 894, 895, 961, 473, 1077, section AA n° 21, 24, 26, 27, 28, 32, 33, 35, 49, 50, 57, 115, section AD n° 181, Section BH n° 140, 141, 142, 165, 168, 17, 18, 24, 239, 242, 1, section AA n° 114, 116, 117, 138, section BH n° 25, 27, 26, 153, 218, 235, 237, 240, 241, 219,217, 60 et 155 d'une contenance totale de 21ha 35a 41ca, aux lieux-dits « Bas-Rocheray, Au Détour, La Charité, Beau Soleil, Les Clapeys », sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne. **Les emprises nécessaires au projet représentent une superficie de 1 ha 15a 43 ca.**

Description du bien : Il s'agit de parcelles de terrains divers en nature diverses (bord de route, pré,talus, ...etc), situées majoritairement en zone non constructible (N, Ni, Nci). Seule une emprise de 1ca figure en zone constructible (Uc)

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

PLU du 23/08/2013.

Zones : N, Ni, Nci, UC et Uf.

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger.

La zone Ni est une zone naturelle, secteur réservé à des activités de loisirs, de détente, de sport et aux jardins collectifs.

La zone Nci est une zone naturelle, secteur réservé aux cimetières.

La zone UC est une zone urbaine, secteur d'extension urbaine en ordre discontinu.

La zone Uf est une zone sportive et de loisirs.

5.2 Réseaux :
Non communiqués.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence n'est pas en mesure d'être fixée.

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.

À 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, ont été valorisées comme suit :

- pour les parcelles en zones N, Nci, NI, à la valeur vénale unitaire de 0,50 €/m², soit 5 771,50 € (11 543 x 0,50 €)
- pour les parcelles en zones Uf, à la valeur vénale unitaire de 2 €/m², soit 350 € (175 x 2 €),.
- pour la parcelle en zone Uc, à la valeur vénale unitaire de 3 €/m², soit 3 € (1 x 3€),

Pour une dépense totale de 6 124,50 € arrondis à 6 125 €.

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 estimées à : 6 125,00 **€**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**) :	2 143,75 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	8 268,75 €

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

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 225,00 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0,00 €.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 918,75 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable dans **un délai raisonnable** avant le dépôt de la demande de DUP, **ne pouvant excéder trois années**.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques
Yves BALITH

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.