

LIGNE 18 :
AÉROPORT D'ORLY < > VERSAILLES CHANTIERS (LIGNE VERTE)

LIGNE 18

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Hiver 2015 - 2016

PIÈCE
J.12

Annexe

Estimation sommaire des dépenses pour
l'acquisition du foncier nécessaire à la
réalisation du tronçon Aéroport d'Orly -
Versailles Chantiers

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 20
Mél : dnid@dgfip.finances.gouv.fr

Évaluations Grand Paris

Affaire suivie par :
Mél : christine.lavenant@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.45.11.63.84
Télécopie : 01.45.11.62.10
Votre référence : votre lettre du 08 décembre 2014
Notre référence : 2014-78646V3164

Saint Maurice, le 18 mai 2015

Monsieur le Président de la Société du Grand Paris

« Le Cézanne »

30, avenue des Fruitières

93200 Saint-Denis

Monsieur,

Par lettre en date du 8 décembre 2014 vous avez, conformément à l'article 1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, demandé l'estimation sommaire et globale des biens immobiliers situés dans le département des YVELINES (78), dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues à l'article R. 11-3 du code de l'expropriation en vue de la réalisation de la ligne 18 « Aéroport d'Orly-Versailles Chantiers.

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée en nombre rond à 32 415 000 €, selon détail ci-après.

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



Frédéric LAURENT

Administrateur des finances publiques adjoint

Nos références | **EGP – 2014- 78646V3164**

1	SERVICE CONSULTANT	SOCIETE DU GRAND PARIS « Le Cézanne » 30, avenue des Fruitières 93211 SAINT-DENIS
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 8 décembre 2014
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : Évaluation sommaire et globale de la ligne 18 « Aéroport d'Orly – Versailles Chantiers ».	

4	DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION	
Communes	Châteaufort–Magny-les-Hameaux–Voisins-le-Bretonneux–Guyancourt–Versailles.	
La liste des parcelles figure en annexe.		

5	DATE DE REFERENCE
----------	--------------------------

En application de l'article L322 al 2 et s 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 appréciés 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 le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) ;
- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Au cas d'espèce, le réseau de transport projeté la ligne 18 (de Châteaufort à Versailles) traverse deux secteurs géographiques couverts par deux ZAD actives. Il s'agit des communes de Guyancourt et de Versailles. Pour ces deux communes, la date de référence à retenir est celle de la création du périmètre provisoire de la ZAD ou bien, à défaut de périmètre provisoire, celle de la création de la ZAD.

Pour les communes non concernées par une ZAD, la date de référence à retenir dépend de l'institution ou non d'un droit de préemption urbain. Dans l'affirmative, la date de référence à retenir est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone où est situé le bien en application de l'article L213-4 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des communes traversées dans les Yvelines a institué un droit de préemption urbain en vigueur sur la totalité du territoire communal. Dès lors pour ces communes, la date de référence est celle prévue à l'article L 213-4 précité.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence

Communes	Documents d'urbanisme
Châteaufort	PLU approuvé le 19 mars 2010 – DPR en zone U et DPENS en zone N.
Magny-les-Hameaux	PLU approuvé le 14 octobre 2010, modifié le 7 mars 2014 : DPS sur les zones U.
Voisins-le-Bretonneux	PLU approuvé le 26 juin 2014 ; DPS en zone U.
Guyancourt	PLU approuvé le 22 novembre 2011 DPS sur les zones U, DP ZAD du 21 décembre 2009 la Minière, la pré-ZAD a été instituée par arrêté préfectoral du 15 janvier 2014.
Versailles	PLU approuvé le 8 septembre 2006 ; révisé le 24 novembre 2011 ; mises à jour les 9 janvier 2014 et 18 juin 2014 – ZAD de la Commune, créée par arrêté préfectoral du 15 juin 2009. Périmètre délimité par arrêté le 5 juillet 2007.

6	ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION (en nombre arrondi)	32 415 000 €
----------	---	---------------------

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres d'occupation)	
Tréfonds	7 013 217,33 €
Tréfonds sous domaine public	20 484,93 €
Terrains sur domaine public	36 900,00 €
Émergences	1 362 160,00 €
Terrains	10 597 936,06 €
Bâtis	3 867 160,00 €

INDEMNITES DE REMPLOI	
Tréfonds	705 996,57 €
Tréfonds sous domaine public	1 024,25 €
Terrains sur domaine public	1 845,00 €
Émergences	106 028,00 €
Terrains	786 741,50 €
Bâtis	425 387,60 €

INDEMNITES D'EVICION (emploi compris)	6 934,52 €
--	-------------------

ALEAS DIVERS (arbitrés à 30 % du total des indemnités)	7 479 544,73 €
---	-----------------------

TOTAL	32 411 360,49 €
--------------	------------------------

a) Remarques préliminaires

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est réalisée sans visite des biens et par conséquent sans connaissance précise de la destination, de la composition et de l'état des biens immobiliers.

Les biens sont estimés libres d'occupation.

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces d'emprises communiquées par le consultant, abstraction faite des règles issues de l'article L.242 al 1 et s du Code de l'expropriation qui prévoient 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.

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 : $90/\text{profondeur} - 3,5$ m ainsi que par sa situation sous le niveau de la nappe phréatique par application d'un coefficient arbitré à 0,5.

L'évaluation du tréfonds sous domaine public a été effectuée sur les communes de Guyancourt et Versailles en appliquant à la superficie de l'emprise globale du domaine public communiquée par la Société du Grand Paris :

- une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne communale des terrains ;
- 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.

Sur les communes de Châteaufort et Magny les Hameaux, les ouvrages sur domaine public étant réalisés en surface, (viaduc), les surfaces occupées par les piles du viaduc ont été communiquées par la société du Grand Paris suite à demandes du service. Il a été appliqué la même valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne communale des terrains sur la commune.

Bâti

Les immeubles sont ventilés par catégories de biens (pavillon, immeubles de bureaux) et évalués sur la base du prix moyen résultant des termes de comparaison correspondants.

Émergences (sorties de secours)

Situées sur le domaine public, chacune est estimée sur la base d'une surface forfaitaire de 800 m² (donnée communiquée par la société du Grand Paris).

Les émergences ont donné lieu à une évaluation tenant compte des zonages des parcelles tout en retenant la superficie forfaitaire de 800 m² par parcelles.

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

Evaluations Grand Paris

Téléphone: 01.45.11.63.25
Télécopie: 01.45.11.62.10
Votre référence : 8 décembre 2014
Notre référence : 2015-91479V0818

Saint Maurice, le 18 mai 2015

Monsieur le Président de la Société du Grand Paris

"Le Cézanne"

30 avenue des Fruitiers,

93 200 Saint-Denis

Monsieur le Président,

Par lettre en date du 8 décembre 2014 reçue le 10, vous avez, conformément à l'article 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 l'ESSONNE (91), 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 du tronçon Nord de la **ligne 18** du métro Grand Paris express «Aéroport d'Orly / Versailles Chantiers ».

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée en nombre rond à **76 200 000 €**, selon détail ci-après.

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

Pour la Directrice de la DNID et par délégation,
Le Responsable du pôle Evaluations,



Frédéric LAURENT

Administrateur des finances publiques adjoint

Nos références	2015-91479V0818
-----------------------	------------------------

1	SERVICE CONSULTANT	SOCIETE DU GRAND PARIS- « Le Cézanne », 30 avenue des Fruitières 93200 S ^T DENIS
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 8 décembre 2014, reçue le 10 décembre
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : Evaluation sommaire et globale du tronçon de la ligne 18 du Grand Paris express « Aéroport d'Orly / Versailles Chantiers».	

4	DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION – Département 91	
Communes	Paray-Vielle-Poste, Morangis, Wissous, Massy, Palaiseau, Orsay, Gif-sur-Yvette, Saclay et Villiers-le-Bâcle	
La liste des parcelles figure en annexe.		

5	DATE DE REFERENCE
----------	--------------------------

En application des articles L.322-2 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'usage effectif des biens, les critères de qualification de terrain à bâtir et les possibilités de construction des terrains, sont appréciés 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 le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) ;
- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence :

Communes	Documents d'urbanisme
PARAY VIEILLE POSTE	PLU adopté par DCM du 24/09/2013
MORANGIS	PLU adopté par DCM du 24/09/2013
WISSOUS	PLU adopté par DCM du 23/09/2005, dernière modification le 23/09/2012
MASSY	PLU adopté par DCM du 16/12/2004, dernière modification le 20/12/2012
PALAISEAU	PLU adopté par DCM du 26/06/2013
ORSAY	PLU adopté par DCM du 27/01/2010 POS adopté par DCM du 02/03/1998, dernière modification le 25/09/2006
GIF SUR YVETTE	PLU adopté par DCM le 09/05/2007

SACLAY	PLU adopté par DCM du 03/09/2013 POS
VILLIERS LE BACLE	PLU adopté par DCM du 20/12/2007

6	ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION (en nombre arrondi)	76 200 000€
----------	---	--------------------

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres)	
Tréfonds	3621754 €
Tréfonds sous domaine public	32 455 €
Terrain sur domaine public	15 825€
Émergences (ouvrages annexes)	4 800 €
Terrains	25 429 947 €
Bâtis	24 498 500 €

INDEMNITES DE REMPLI	
Tréfonds	290 227 €
Tréfonds sous domaine public	1 623 €
Terrain sur domaine public	791 €
Émergences (ouvrages annexes)	528 €
Terrains	1 453 678 €
Bâtis	2 670 235 €

INDEMNITES D'EVICION (commerciales - emploi compris)	131 950 €
---	-----------

ALEAS DIVERS (arbitrés à 30 % du total des Indemnités)	18 050 458 €
---	--------------

TOTAL	76 202 770 €
--------------	---------------------

7	OBSERVATIONS PARTICULIERES
----------	-----------------------------------

a) Remarques préliminaires

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est réalisée 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.

Les biens sont estimés libres d'occupation ou en valeur occupé pour les terrains agricoles.

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces d'emprises communiquées par le consultant, abstraction faite des règles issues de l'article L.242-1 du Code de l'expropriation qui prévoient 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.

Il s'agit d'emprises de terrains nus sur lesquels seront réalisés des ouvrages de surface (gares, émergences) ou des terrains (bâti ou non) sous lesquels des infrastructures souterraines d'une profondeur inférieure à 15 m (de 10 à 14 m) sont prévues, ou des terrains sur lesquels l'ouvrage va passer en viaduc (sur le plateau de Saclay).

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.

Lorsque l'ouvrage passe en viaduc (sur le Plateau de Saclay), la SGP va acquérir les terrains.

Tréfonds

Les parcelles en tréfonds peuvent être bâties ou non bâties, il peut même s'agir de parcelles en nature de voirie privée.

Tréfonds sous domaine public

Les parcelles du domaine public n'étant pas cadastrées, la Société du Grand Paris a indiqué la superficie du tréfonds nécessaire pour le tunnel.

Il sera pratiqué comme valeur 20% de la valeur moyenne communale des terrains impactés par le tracé. Puis il sera appliqué la formule du tréfonds. Pour ce calcul, il sera retenu comme profondeur, la profondeur moyenne communale.

Bâti

S'agissant d'une ESG, les biens ne sont pas visités à l'intérieur. Le descriptif des biens à évaluer est réalisé selon les informations cadastrales, de ce qui a pu être constaté sur place (extérieur) et éventuellement d'un acte de vente.

Sur ce tronçon, présence en particulier d'un château d'eau et d'une station-service à Saclay, des bâtiments de Thalès à Palaiseau .

Émergences (sorties de secours)

Situées sur le domaine public, chacune est estimée sur la base d'une surface forfaitaire de 800 m² (donnée communiquée par la Société du Grand Paris).

L'évaluation des émergences a donné lieu à deux méthodes d'évaluation en fonction des informations disponibles :

- lorsque la parcelle d'assise de l'émergence n'est pas cadastrée, l'évaluation a été effectuée en appliquant à la superficie forfaitaire, la valeur moyenne communale des terrains à bâtir déterminée pour l'évaluation du tréfonds sous domaine public ;
- lorsque la parcelle d'assise est clairement identifiée, l'évaluation a été réalisée en fonction du zonage et de la valeur attachée à ce zonage, mais en retenant la surface forfaitaire de 800 m².

Évictions commerciales :

A défaut d'éléments comptables disponibles, l'indemnité d'éviction est fixée forfaitairement à 40 % de la valeur des murs.

c) Corrections de données

Plusieurs réunions de mise au point des données transmises par la Société du Grand Paris ont eu lieu entre les équipes de la DNID et les représentants de la Société du Grand Paris, ainsi que des échanges réguliers de courriels, ce qui a permis de réduire les incertitudes et de requalifier les évaluations demandées.

Les dates de référence, du fait des ZAD sur le plateau de Saclay et le zonage en N ou A, n'ont pas pu être communiquées par la SGP (Cf courriel du 20/03/2015). La DNID a fait de son mieux pour trouver les dates de référence compte tenu de la complexité juridique et des délais pour rendre l'évaluation.

A ORSAY, seule la parcelle AB 277 a été évaluée en bâti. La parcelle AB 490 a été évaluée en terrain pour l'emprise partielle.

A PALAISEAU, les numéros de parcelles communiqués par la SGP ne sont pas actualisés et plusieurs parcelles ont subi des changements de désignation suite à division. Une seule parcelle de bâti est donc à évaluer sur cette commune, après vérification par la DNID et la SGP.

d) Aléas

Compte tenu de ces observations, une marge d'aléas de 30 % a été retenue (sauf à Saclay où il a été retenu exceptionnellement une marge de 40%).

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
PÔLE EVALUATIONS
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone : 01 45 11 62 00
Télécopie : 01 45 11 62
Mél : dnid@dgfip.finances.gouv.fr

Evaluation Grand Paris

Téléphone: 01.45.11.63.84
Télécopie: 01.45.11.62.10
Votre référence : 05/01/2015
Notre référence : 2014-92002V002

Saint Maurice, le **8 MAI 2015**

Monsieur le Président de la Société du Grand Paris

"Le Cézanne"

30 avenue des Fruitières,

93200 Saint-Denis

Monsieur,

Par lettre en date du 8 décembre 2014 vous avez, conformément à l'article 1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, demandé l'estimation sommaire et globale des biens immobiliers situés dans le département des Hauts de Seine (92), 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 du tronçon Sud de la ligne 18 du métro Grand Paris.

Je vous informe par la présente que la valeur vénale de ces biens est fixée en nombre rond à 8 578 000 €, selon détail ci-après.

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


Frédéric LAURENT
Administrateur des Finances publiques adjoint

AVIS du DOMAINE
Évaluation Sommaire et Globale
 Département des Hauts de Seine

Nos références	2014-92002V0002
-----------------------	------------------------

1	SERVICE CONSULTANT	SOCIETE DU GRAND PARIS- « Le Cézanne », 30 avenue des fruitiers 93211 S ^T DENIS
2	DATE DE LA CONSULTATION	Lettre du 8 décembre 2014
3	OBJET ET BUT DE L'OPERATION : évaluation sommaire et globale de la ligne 18 de la SGP dans le département des Hauts de Seine (92).	

4	DESCRIPTION SOMMAIRE DES BIENS COMPRIS DANS L'OPERATION	
	Commune	Antony
La liste des parcelles figure en annexe.		

5	DATE DE REFERENCE
----------	--------------------------

En application de l'article L322-2 et s. 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 appréciés 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 le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) ;
- dans une zone où le droit de préemption a été institué ;
- en emplacement réservé par un PLU ou POS.

Pour les communes non concernées par une ZAD, la date de référence à retenir dépend de l'institution ou non d'un droit de préemption urbain. Dans l'affirmative la date de référence à retenir est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone où est situé le bien en application de l'article L213-4 du code de l'urbanisme.

Dans la commune d'Antony, le droit de préemption urbain est en vigueur sur la totalité du territoire communal. Dès lors, la date de référence est celle prévue à l'article L 213-4 précité.

Documents d'urbanisme applicables à la date de référence

Communes	Documents d'urbanisme
Antony	PLU du 29 mars 2012

6	ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DE L'OPERATION (en nombre arrondi)	8 578 000,00 €
----------	---	-----------------------

Selon détail ci-après :

INDEMNITES PRINCIPALES (acquisitions foncières libres d'occupation)	
Tréfonds	159 915 €
Tréfonds sous domaine public	6305,5 €
Terrains	123 367 €
Bâti	4 216 200 €

INDEMNITES DE EMPLOI	
Tréfonds	16 331 €
Tréfonds sous domaine public	314,27 €
Terrains	13 011 €
Bâti	210 810 €

INDEMNITES D'EVICION (emploi compris)	1 851 678 €
--	-------------

ALEAS DIVERS (arbitrés à 30 % du total des indemnités)	1 979 379,57 €
---	----------------

TOTAL	8 577 311,5 €
--------------	----------------------

7	OBSERVATIONS PARTICULIERES
----------	-----------------------------------

a) Remarques préliminaires

S'agissant d'une évaluation sommaire et globale, l'estimation est réalisée 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.

Les biens sont estimés libres d'occupation.

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces d'emprises communiquées par le consultant, abstraction faite des règles issues de l'article L.242-1 et s. du Code de l'expropriation qui prévoient 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.

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 : $90/\text{profondeur} - 3,5$ m ainsi que par sa situation sous le niveau de la nappe phréatique par application d'un coefficient arbitré à 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 Société du Grand Paris :

- une valeur unitaire estimée forfaitairement à 20 % de la valeur moyenne communale des terrains à bâtir ;
- 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.

Bâti

Les immeubles sont ventilés par catégories de biens 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.

Le montant de l'indemnité est estimé à partir d'un pourcentage de la valeur des murs, fixé en l'espèce à 40 %.

c) Corrections de données

Plusieurs réunions de mise au point des données transmises par la Société du Grand Paris ont eu lieu entre les équipes de la DNID et les représentants de la Société du Grand Paris, ce qui a permis de réduire les incertitudes et de requalifier les évaluations demandées (exemple : abandon de l'évaluation de certaines emprises en nature de terrain pour une évaluation en tréfonds).

d) Aléas

Compte tenu de ces observations une marge d'aléas de 30 % a été retenue.



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

www.societedugrandparis.fr