



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-SAVOIE
18 RUE DE LA GARE
BP 330
74008 ANNECY CEDEX

Direction départementale
des Finances publiques de la Haute-Savoie
Pôle État et Expertise Fiscale
Division Domaine
129 avenue de Genève
74000 ANNECY
Téléphone : 04 50 23 02 75
Mél. : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marielle JEUDY
Téléphone : 04 50 23 87 78
Mél. : marielle.jeudy@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2021- 74082-36608
DS : 4006219

Annecy, le 25 octobre 2021

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
DUP POUR AMÉNAGEMENT CHEMIN D'ACCÈS SECTEUR DIT « SUR PLAN » DEPUIS CHEMIN DES CORTETS
ACTUALISATION DE L'ESG DU 17/01/2020**

DÉSIGNATION DU BIEN : COLLONGES-SOUS-SALEVE

OPÉRATION : AMÉNAGEMENT ACCÈS SECTEUR DIT « SUR PLAN » DEPUIS CHEMIN DES CORTETS

VALEUR VÉNALE : 41 790€ (hors indemnités)

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

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

A et F aménagement et Foncier
mandaté par la commune de
COLLONGES-SOUS-SALEVE

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite sommaire du périmètre

Date de constitution du dossier « en état »

12/05/2021
12/05/2021
06/11/2018 lors de la première
demande
12/05/2021

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

Evaluation sommaire et globale (E.S.G.) portant sur 5 parcelles soit – pour les emprises concernées uniquement – 398 m² sises à Collonges sous Salève. Il s'agit de biens clairement identifiés et appartenant à des propriétaires différents. L'opération projetée vise à créer un chemin d'accès pour desservir un futur programme d'habitations au secteur dit « Sur plan ». Cette voie d'accès partira du chemin des Cortets. Ce projet est repris dans l'ER n°12 du PLU de Collonges sous Salève et dans l'oap 2 dite « Sur Plan ».

Il s'agit d'une actualisation de l'Estimation Sommaire et Globale réalisée en janvier 2020.

4- DESCRIPTION DU BIEN

Emprises non aménagées en l'état de talus très pentu au départ du chemin des Cortets (servitude de passage existe à cet endroit pour desservir les maisons mais n'a jamais été ni aménagée ni utilisée par les propriétaires riverains lesquels passent depuis des années par le chemin rural) ou de terrain d'agrément.

6- URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

Zone Uc (PLU du 09-03-2017 modifié le 31/01/2019 (dépôt en Préfecture le 05/02/2019)) :

- SECTEUR à dominante d'habitat intermédiaire.
- CES de 0,3
- hauteur maximale des constructions : 12 mètres soit R + 2 + C
- obligation de planter et réaliser des espaces libres : CEV de 1,6 de la surface plancher réalisée

ER n° 12 au PLU Collonges sous Salève : aménagement d'un accès au secteur « Sur Plan »

oap 2 : secteur destiné à recevoir un programme à dominante d'habitat. Ce programme s'implantera en équerre afin de s'écarter autant que possible de l'autoroute et de proposer un coeur d'îlot qualitatif au sud. La pénétrante principale sera faite depuis l'impasse de la Drize. Une liaison sera établie ultérieurement de l'angle nord du tènement au chemin des Cortets en contre-bas.

5.2 – Réseaux

Viabilité sur place

5.3 – Date de référence

Celle de la demande.

6- DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui sera prochainement 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 de biens présentant des caractéristiques similaires.

La méthode par comparaison retenue ne vaut néanmoins pas évaluation s'agissant d'une ESG. Elle traduit une enveloppe prudente du budget à prévoir pour l'opération projetée. La valeur vénale est déterminée par la méthode par

8 – Éléments particuliers à retenir pour l'estimation

Estimation réalisée en 2018 et 2020, il s'agit d'une actualisation de l'ESG de 2020.

9 – ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

Compte tenu des caractéristiques du bien, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises en zone Uc ont été valorisées à :

- $398 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €/m}^2 = 41\,790 \text{ €}$

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 du bien, sont arbitrées à la somme de 41 790 €

Les indemnités accessoires dues en cas de DUP seront calculées forfaitairement sur la base des indemnités principales soit pour les indemnités de emploi :

→ de façon dégressive au taux de 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % entre 5 001 et 15 000 € et 10 % au-delà lorsque les propriétaires sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ pourcentage de 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.

Aléas divers : le pourcentage est fixé à 10 % des indemnités totales à verser .

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable un an.

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,
L'Inspectrice des Finances publiques,



Marielle JEUDY