

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/12/2021

**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 LIMOGES Cedex

téléphone : 05 55 45 69 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

M. Le Président du conseil départemental de
la Corrèze

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

téléphone : 05 55 45 58 01
courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS/OSE : 6723974/2021-19121-84653

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Lubersac
Adresse de l'opération:	Divers
Département :	Corrèze (19)
Dépense prévisionnelle :	342 990 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Département de la Corrèze
affaire suivie par : M Philippe LAUB

2 - DATE

de consultation : 16/11/2021
de réception : 16/11/2021
de visite sommaire du périmètre: 01/06/2021
de dossier en état : 17/12/2021
négocié au: /

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

Acquisitions de parcelles dans le cadre de la déviation de Lubersac

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

Terrains à acquérir :

L'emprise totale à acquérir selon l'état parcellaire, est de 185 571 m² soit 63 parcelles ou portions de parcelles sur les sections cadastrales BE, BI, AX et AW.

Il s'agit principalement d'un ensemble de terrains agricoles au relief en partie vallonné à proximité du bourg de Lubersac.

Les terrains sont principalement en nature de prés, pacage, terre et bois de différentes qualités et situations.

Les bois en secteur agricole occupent une surface d'environ 1,5 ha. Ils sont principalement en nature de feuillus.

Quelques terrains à acquérir se situent en secteur d'activité dont une partie présente des caractéristiques peu favorables (pente, relief, boisement).

La répartition des terrains est approximativement la suivante :

- Prés/Terres/Pacages (ZnC): 162 249 m².

-Bois (ZnC): 15 322 m².

-Terrains en secteur d'activité (ZCa): 8000 m² dont la partie aux caractéristiques les plus favorable est d'une superficie de 2491 m².

5 - URBANISME

5.1 Urbanisme :

en zone ZnC (secteur non ouvert à la construction) et en zone ZCa (secteur réservé aux activités) de la carte communale.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée à la date de réalisation de la présente ESG, l'enquête publique n'ayant pas encore été ouverte.

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 la partie prés/terre/pacage : $162\,249\text{ m}^2 \times 0,50\text{ €/m}^2 = 81\,124,50\text{ €}$ arrondie à 81 200 €
- pour la partie bois : $15\,322 \times 0,21\text{ €/m}^2 = 3\,217,62\text{ €}$ arrondie à 3 300 €
- pour la partie terrains en secteur d'activité : $2\,491 \times 7\text{ €/m}^2 = 17\,437\text{ €}$ arrondie à 17 500 €
avec caractéristiques moins favorables : $5\,509 \times 3,50\text{ €/m}^2 = 19\,281,50\text{ €}$ arrondie à 19300 €

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 : **121 300 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** **221 690 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **342 990 €**

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

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 24 260 €,

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 68 020 €.

- Indemnités pour fumures et arrières fumures, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 8 110 €

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 121 300 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH