

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/03/2021

Direction régionale des Finances publiques de la MARTINIQUE

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : jardin DESCLIEUX- BP 645

CP Ville : 97 263 FORT DE FRANCE cedex

téléphone : 0596 59 07 07

mél. : drfip972.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Maryse ROCCA

téléphone : 0596 59 03 82

courriel : maryse.rocca@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:3435951

Réf LIDO/OSE : 2021-009V0073/2021-97209-02740

Le Directeur régional des Finances publiques
de la MARTINIQUEMonsieur le Directeur de
l'Environnement
De l'Aménagement et du Logement
Service Energie-Climat
BP 7212 Pointe de Jaham
97274 SCHOELCHER**AVIS DU DOMAINE****ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	FORT DE FRANCE
Adresse de l'opération:	MORNE CALEBASSE
Département :	MARTINIQUE(972)
Dépense prévisionnelle :	2 676 363 €

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

1 - SERVICE CONSULTANT

DEAL/SYSTRA

affaire suivie par : Clémentine MONTANE/ Sophie MALEYSSON

2 - DATE

de consultation : 25/01/2021

de réception : 25/01/2021

de visite sommaire du périmètre: maisons et parcelles détruites- visites impossibles.

de dossier en état : 10/03/2021

négocié au :

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

- Procédure d'expropriation des biens exposés à un risque naturel majeur.
- Lancement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Actualisation de l'état parcellaire, des parcelles à exproprier.
- Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Suite aux phénomènes naturels d'ampleur, ayant affecté le quartier Morne CALEBASSE à FORT DE FRANCE (glissement de terrain de mai 2011 puis coulée de boue d'août 2011), l'ÉTAT a fait, lors de la première phase amiable s'étalant de 2011 à 2014, l'acquisition des constructions assurées et dont les propositions financières du service des domaines ont été acceptées par les propriétaires. Ces biens ont également été indemnisés.

Les autres biens immobiliers n'ont pu être acquis lors de la phase amiable et doivent être présentés en expropriation.

Ces dossiers concernent, les terrains nus qui sont exclus d'office de la phase amiable, les constructions non assurées par leur propriétaire et les locaux pour lesquels les propriétaires ont refusé, les propositions du service des domaines.

Aucune des constructions précitées n'existe actuellement.

Par suite, la procédure d'expropriation prévue par l'article L 561-1 du code de l'environnement est donc mise en œuvre et concerne sept propriétaires.

L'article susmentionné précise que « lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain (L. n° 2002-276 du 27 févr. 2002, art. 159-V) «ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière», d'avalanches (L. n° 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 222-I) «de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine» menace gravement des vies humaines, (L. n° 2003-699 du 30 juill. 2003, art. 60) «l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque», dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation.

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

CF : tableau des descriptifs des maisons en annexe.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : La commune de FORT DE FRANCE dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par décision du conseil municipal en date de septembre 2016. Selon cette décision, les terrains étaient situés avant le sinistre en zone U3 et U4.

Actuellement, les parcelles cadastrées section AC n°283, 328, 329, 437, 621,622 et 684 sont en zone U4r.

La zone U4 correspond à une zone d'habitat à densité moyenne ou faible, qu'il s'agit de développer de façon structurée, mais en lui conservant un caractère résidentiel. En ce sens, la réalisation de logements individuels groupés ou de petits collectifs est favorisée par une hauteur bonifiée.

La zone comporte les secteurs :

U4a en partie haute de la route de Didier, Morne Coco et quartier Jambette.

U4b aux abords du rond point du Viet Nam Héroïque où sont encouragées certaines activités compatibles avec la vocation, du quartier.

U4c quartiers Didier et Clairière où la hauteur maximum des immeubles collectifs est limitée.

U4r : ce secteur fait partie, à la date d'approbation du présent document, de la zone rouge du PPRN »

La parcelle cadastrée section AC n°551 se situe en zone UXr « qui correspond à une zone d'habitat précaire implantée sur des terrains difficiles. Il s'agit principalement des quartiers de Fantaisie, Populo et Pichevin Ouest. Elle nécessite une intervention de la collectivité afin d'apporter des réponses globales à l'occupation du sol, la salubrité et l'organisation spatiale. Les dispositions réglementaires visent à stopper tous travaux qui par leur nature compromettraient ou rendraient plus onéreuses les interventions publiques. Les reconstructions ou reprises de gros œuvres des bâtiments existants sont donc interdites, excepté le cas des travaux d'extrême urgence lorsqu'ils ont pour but de pallier à un désordre immédiat qui mettrait en péril la vie ou la santé des habitants du quartier »

5.2 Réseaux :

Aucune servitude particulière n'a été présentée par le consultant et n'est connue de l'évaluateur.

Les réseaux sont tous présents à proximité.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 25 mai 2018 en application des dispositions suivantes : C. expro, art. L.13-15-1)

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.

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 :

- *CF* tableau des indemnités principales et tableau des indemnités de remploi 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 estimées à : 2 423 908 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**): 252 455 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 2 676 363 €

(*) 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 252 455 €

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à0 €.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à0 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Deux ans

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.

Le Directeur Régional des Finances publiques
Le Directeur Régional des Finances Publiques
de la Martinique
Administrateur Général,

François BÉDOS
Administrateur général des Finances publiques