



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/06/2023

**Direction départementale des Finances Publiques
de MAINE ET LOIRE**

Pôle d'évaluation domaniale

1, rue Talot

BP 84112

49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 22 03 60

mél. : ddfip49.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à LE MANS METROPOLE COMMUNAUTE
URBAINE

16, Avenue François Mitterrand

POUR NOUS JOINDRE

72100 LE MANS

Affaire suivie par : **Régine LORAND**

téléphone : 02 41 22 03 67

courriel : regine.lorand@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 11930294

Réf OSE : 2023-72181-28429

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :

**Allonnes, Changé, Coulaines, Le Mans,
Pruillé-le-Chétif et Rouillon**

Adresse de l'opération:

Chronolignes

Département :

SARTHE

Dépense prévisionnelle :

670 000 €uros

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

1 - SERVICE CONSULTANT

LE MANS METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE

affaire suivie par : Catherine DULUARD et Céline BAZOGE

2 - DATE

de consultation : 13/04/2023

de réception : 13/04/2023

de visite sommaire du périmètre : néant

de dossier en état : 13/04/2023

négocié au : 30/06/2023

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

Estimation requise dans le cadre de la constitution d'un dossier DUP pour la réalisation de 3 chronolignes sur le réseau urbain de LE MANS METROPOLE.

Le projet étant de remplacer 3 lignes de bus très fréquentées (4, 5 et 6) par 3 chronolignes plus rapides, afin de fluidifier le trafic et d'apporter aux usagers, un meilleur niveau de confort et de pratique.

Ces 3 lignes de bus, bénéficieront d'aménagements sur leur parcours, pour faciliter leur vitesse et leur régularité, tels que des couloirs de bus, des adaptations de quais ou des priorités à certains carrefours.

Le projet concerne 6 communes : Allonnes, Changé, Coulaines, Le Mans, Pruillé-le-Chétif et Rouillon, impacte 288 parcelles représentant 7ha 74a 92ca.

Les acquisitions portent essentiellement sur de la voirie, trottoirs, chaussée, parkings, mais impactent également des jardins et 3 habitations.

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, devant se dérouler prochainement, la présente consultation a pour objet l'estimation sommaire et globale de l'ensemble des parcelles ciblées. Elle constitue, une des composantes du volet financier devant figurer dans le dossier présenté pour la DUP.

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

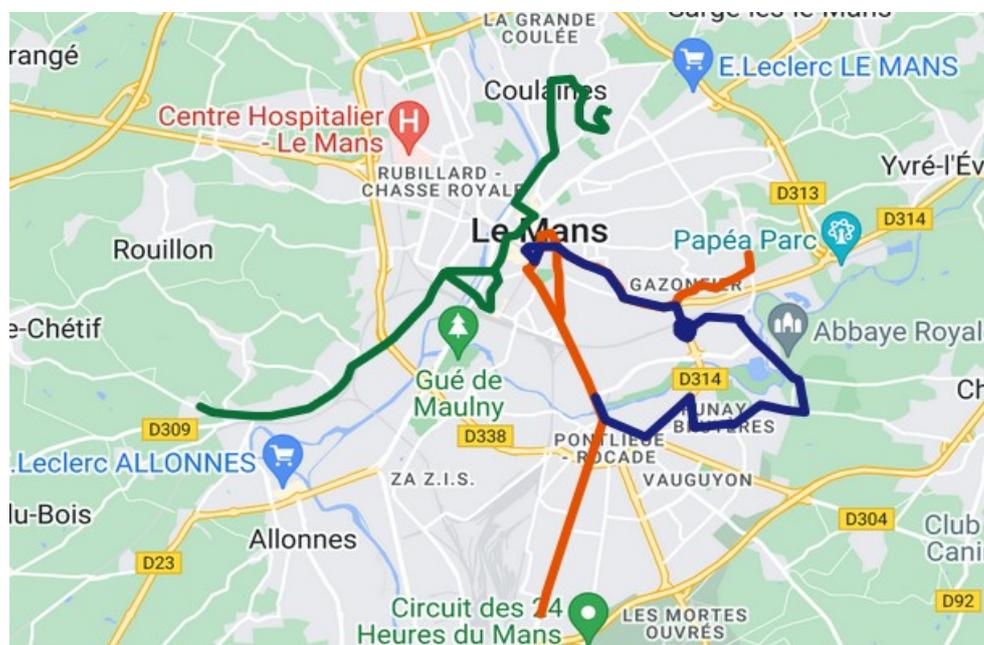
Parcelles cadastrées : 288 parcelles visées

Voir annexe 1

Description :

L'itinéraire des futures lignes sera basé sur celui des lignes de bus 4, 5, 6 actuelles, mais une grande partie des voies et des espaces concernés seront réaménagés, afin de permettre la

cohabitation entre les différents modes de transport, mais également pour permettre la fluidité du trafic. La création de giratoires et de nouvelles voies, ainsi que le réaménagement de certains carrefours permettront notamment de prioriser le passage du bus.



Les parcelles impactées par le projet, au nombre de 288, se répartissent en 4 secteurs :

- secteur 1 : 126 parcelles sur les communes du MANS, ALLONNES, COULAINES, PRUILLE-LE-CHETIF et ROUILLON
- secteur 2 : 61 parcelles sur LE MANS
- secteur 3 : 80 parcelles sur LE MANS et CHANGE
- secteur 4 : 21 parcelles sur LE MANS

Sur les 288 parcelles impactées, 72 appartiennent déjà à LE MANS METROPOLE. (2ha 70a 22ca).

Les 216 emprises à acquérir auprès de particuliers, bailleurs sociaux, SCI, sociétés commerciales ou autres, représentent donc une superficie de 5ha 04a 70ca.

Elles sont constituées de bandes de terrain à prélever en façade des propriétés bâties ou non bâties, en nature de voirie, parking, trottoir, parking ou jardin. Deux habitations sont également concernées, en plus de celle déjà acquise par LE MANS METROPOLE.

1) **Bien bâti LX87, au 63, rue d'Eichthal LE MANS** : proche de la gare, sur une parcelle de 154 m², à l'angle de la rue d'Eichthal et de la rue du Colonel Raynal, construction de 1870, autrefois à usage de commerce (bar) avec appartement au-dessus.

Surfaces (données issues des applications cadastrales - ICAD) :

commerce : 40 m² boutique et 40 m² de dépendance

logement : 107 m² (cave de 46 m²)

Description dans acte d'acquisition de 2013 (60 000 €) :

- Au rez-de-chaussée : Bar, salon/séjour, entrée, cuisine, salle de bains, chauffage, wc, wc extérieur et 2 abris.
 - Au premier étage : palier, deux chambres.
 - Au deuxième étage : palier, deux chambres.
- Vaste cave sous la maison.
Cour et Garage.



2) **Bien bâti EP280, au 17, impasse Henri Champion LE MANS** : proche de la Rocade Sud, quartier Pontlieue, sur une parcelle de 258 m², à l'angle de la rue Henri Champion et du Bd Nicolas Cugnot, construction de 1928, d'un seul niveau.

Surface (issue des données cadastrales) :

Maison de 49 m² + terrasse et dépendances (garage et cave)

Description dans acte d'acquisition de 2017 (53 000 €) :

- A LE MANS (SARTHE) 72000 17 Impasse Henri Champion,**
Une maison à usage d'habitation comprenant :
- Au sous-sol : une cave
 - Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, chambre, salle d'eau et W.C.
- Garage en côté
Cour derrière
Installations de l'eau, du gaz, de l'électricité et du tout à l'égout;
Chauffage gaz.
Terrasse couverte



3) Bien bâti LM250, au 244, avenue Olivier Heuze LE MANS :

Acquise le 11 octobre 2021 par LE MANS METROPOLE : **165 000 euros**

- au rez-de-chaussée : entrée par la cuisine, salon et salle à manger, couloir avec placard, trois chambres, salle de bains, W.C. ;

- à l'étage mansardé : grenier sur le tout accessible par une porte en pignon.

Bâtiment à usage de garage.

Cour et jardin.

4) Biens non bâtis :

Le tableau ci-dessous récapitule la totalité des parcelles du périmètre, en fonction de leur typologie :

Zonage DU	Typologie de terrain	Données	
		Nombre Parcelles	Somme - Superficie à ac
N	Accès	3	337
	Jardin	1	20
	Pré	2	454
N JARDINS	Chaussée	1	1200
N LOISIRS	Chaussée	3	4077
	Pré	1	645
	Trottoir	1	404
NP	Trottoir	1	47
SPR	Chaussée	3	811
	Square	1	411
	Trottoir	14	928
SPR/U MIXTE	Chaussée	2	708
U EQUIPEME	Chaussée	6	7631
	Jardin	2	417
	Parking	1	2202
	Trottoir	7	3125
	Trottoir + jardin	1	42
U EQUIPEME	Chaussée	7	3455
	Trottoir	2	367
U INFRA	Chaussée	1	9323
U INFRA - U	Jardin	1	35
U MIXTE	Chaussée	8	8299
	Parcelle + habitation	1	154
	Parking	2	674
	Trottoir	5	1762
U MIXTE - N	Trottoir	1	1098
U MIXTE 1	Accès	2	334
	Chaussée	53	5461
	Chaussée + jardin	1	148
	Cour	2	72
	Jardin	33	2590
	Parcelle + habitation	2	1064
	Parking privé	7	1171
	Pré	4	374
	Square	2	753
	Trottoir	101	15963
U MIXTE 2A	Trottoir	2	57
U MIXTE 2B	Trottoir	1	879
Total Résultat		288	77492

Rappel : sur les 288 parcelles incluses dans le périmètre de l'ESG, 72 sont déjà la propriété de LMM. Restent 216 parcelles à acquérir pour 5ha 04a 70ca.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Répartition par zonage, des parcelles ciblées par l'ESG :

Zonage DU	Nombre de parcelles	Somme - Superficie à acquérir
N	6	811
N JARDINS	1	1200
N LOISIRS	5	5126
NP	1	47
SPR	18	2150
SPR/U MIXTE 2A	2	708
U EQUIPEMENT	17	13417
U EQUIPEMENT/U	9	3822
U INFRA	1	9323
U INFRA - U MIXTE	1	35
U MIXTE	16	10889
U MIXTE - N	1	1098
U MIXTE 1	207	27930
U MIXTE 2A	2	57
U MIXTE 2B	1	879
Total Résultat	288	77492

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Date de droit commun :

« ... sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1... »

En l'état de la procédure, il n'est pas possible de déterminer précisément la date de référence, puisque la date de l'enquête publique n'est pas fixée et la DUP n'a pas encore été prise. (prévue pour novembre/décembre 2023)

L'estimation sommaire et globale est effectuée selon les dispositions ressortant du règlement (PLU) en vigueur à la date d'aujourd'hui.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale est effectuée préalablement à la procédure de déclaration d'utilité publique qui sera engagée par le consultant, à une date qui n'est pas encore connue.

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.

En cas d'expropriation, une estimation individuelle par parcelle sera réalisée.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour les acquisitions de l'ensemble des emprises faisant l'objet de la DUP, peut être établie comme suit :

L'indemnité principale qui correspond à la valeur vénale des biens : **570 000 €uros** (Y compris parcelles déjà acquises par LMM)

Les indemnités accessoires (calculées forfaitairement sur la base de l'indemnité principale, hors biens acquis par LMM, soit sur **372 000 €**) :

- Avec l'indemnité de emploi, qui est due en cas de DUP, calculée comme suit :

<i>Les expropriés sont des personnes privées soumises aux droits de mutation à taux normal ou à la TVA</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Fraction de 0 € à 5 000 €	20 % (soit de 0 € à 1 000 €)
Fraction de 5 001 € à 15 000 €	15 % (soit 1 000 € + [0 € à 1500 €])
Au-delà de 15 001 €	10 % (soit 1 000 € + 1 500 € + [(indemnité totale – 15 000 €) x 10%])

Soit : $1\,000 + 1\,500 + 55\,500 =$ **38 200 €uros**

- Et l'indemnité pour aléas divers (frais résultant directement de l'expropriation), arbitrés à 15 % des indemnités principales et d'éviction, soit : **55 800 €uros**

Total de la dépense estimée : 664 000 € (arrondie à 670 000 €uros)

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

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


Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale des Finances publiques