

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA LOIRE ET
DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
4, quai de Versailles
CS 93503
44035 NANTES CEDEX 1
Tél : 02 40 20 75 96
Courriel : drfp44.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrick AUTIN
Téléphone : 02.40.20.76.81
Courriel : patrick.autin@dgfp.finances.gouv.fr

Réf : évaluations 2017-052V0357 et 2016-052V2406

Le 14 mars 2017

Madame la Directrice régionale des Finances
publiques

à

**Monsieur le Directeur du Pôle Design du Réseau
DIRECTION TERRITORIALE BRETAGNE
-PAYS DE LA LOIRE – SNCF**

Pôle Design du Réseau

1 rue Marcel Paul – Bâtiment Le Henner

BP 34112

44041 NANTES CEDEX 01

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENTS À USAGE INDUSTRIEL OU D'ACTIVITÉ .

ADRESSE DU BIEN : SITE DE DONGES, ZONES INDUSTRIELLES DE JOUY ET DE BONNE NOUVELLE .

Estimation sommaire et globale : 18 200 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

*SNCF Réseau (Direction des Pays de la
Loire)*

M. Guillaume BEDEL

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 18/11/2016

: 24/11/2016

: 16/02/2017

: 18/11/2016

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

En vue d'établir le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, la SNCF Réseau (Direction Bretagne Pays de la Loire) a saisi la Direction Régionale des Finances Publiques de la Loire Atlantique d'une demande d'évaluation sommaire et globale (ESG) des immeubles situés sur le parcours de la future ligne ferroviaire de contournement de la raffinerie de Donges. Le secteur est concerné par un PPRT approuvé en février 2014.

Compte tenu de l'importance des travaux à réaliser, le responsable de la Division « missions domaniales de la Loire-Atlantique » a sollicité l'assistance de la Brigade nationale des évaluations domaniales en application des dispositions de l'instruction du 8 décembre 1995 (BOI**13 G-1-95 du 21 décembre 1995), relative à l'évaluation des biens dits exceptionnels.

Seuls les biens supportant des bâtiments à usage industriel ou d'activité sont concernés par la demande d'assistance, les autres biens immobiliers étant évalués par le service départemental.

Il convient également de signaler que la demande d'estimation faite par SNCF Réseau ne porte que sur les parcelles concernées par le projet d'expropriation et non sur les indemnités d'éviction qui seront à verser aux occupants en cas de perte éventuelle de clientèle ou de droit au bail. Aucun élément comptable n'a été fourni dans ce sens par le consultant. S'agissant d'établissements secondaires, il est par ailleurs impossible, sans demande spécifique auprès du siège des entreprises en cause, de connaître le chiffre d'affaires réalisé sur le seul site de Donges.

Les montants de loyers ne sont connus que pour deux entreprises (SA ENDEL et SANITRA). Dans les deux cas, le loyer se situe dans le haut de la fourchette du marché locatif des immeubles industriels et d'activités du secteur. Le droit au bail n'aurait donc en tout état de cause qu'une valeur symbolique pour ces deux établissements.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

L'emprise concernée est située au sud de la commune de Donges, sur les zones industrielles de Jouy et de Bonne Nouvelle qui jouxtent la raffinerie Total. Ces zones industrielles abritent de nombreuses activités liées à la raffinerie (maintenance et transport). Elles sont desservies par la RD 100 et sont situées à proximité du site portuaire de Saint-Nazaire (Terminal pétrolier de Donges, terminal agroalimentaire, charbonnier, méthanier, conteneur et roulier de Montoir de Bretagne).

La SNCF Réseau a fourni un tableau des parcelles à inclure dans l'ESG en précisant pour chaque propriétaire la superficie globale de son tènement ainsi que la surface totale des constructions qu'il supporte.

Après visite du site, la consultation du plan et des fichiers cadastraux a permis de rectifier certains éléments de superficie et références de parcelles erronées. En outre, certains tènements supportent des bâtiments de natures diverses. Les surfaces bâties indiquées globalement par le consultant, ont été réparties par nature de constructions d'après mesurage sur le plan cadastral et à partir de la situation relevée sur place à la date du 21 janvier 2017.

Les biens confiés à l'évaluation de la BNDED concernent huit tènements fonciers bâtis d'une superficie totale de 73 185 m² cadastrées YD 318, 320, 322, 386,393, BH 21, 22,42,44, 415,418,419,448, 449, 508, 510, 531, 533,535,539,578 et 601 pour une superficie totale de 73185m² comprenant des locaux d'activités (bureaux, ateliers, entrepôts et aires de stockage) d'une surface totale de 9876 m².

Propriétaire	Parcelles	Superficie	Surface bâtie	Nature du bâti	Occupant
Transports LORCY	YD 318-320-322-386-393	35 356 m ²	501 m ² 1 400 m ²	Bureaux Ateliers	Transports LORCY
Indiv. GARAUD	BH 533-535	1 561 m ²	418 m ²	Entrepôt	Libre
SCI M.C.B.	BH 601	5 064 m ²	880 m ²	Entrepôts	Libre
SCI 8 Ouest	BH 531-42-44-578	9 034 m ²	1 463 m ² 370 m ²	Ateliers Bureaux	SPIE Ouest Centre
SCI RIMA	BH 418	1 720 m ²	220 m ²	Bureaux	PREZIOSO
SAS LOZAI	BH 539	2 393 m ²	650 m ²	Ateliers	SA ENDEL
SCI ALIZE	BH 419-448	4 439 m ²	523 m ²	Entrepôt	SANITRA (SUEZ)
CADDAC	BH 21-22-415-449-508-510	13 618 m ²	1 065 m ² 1 716 m ² 770 m ²	Bureaux Ateliers Ruines	CADDAC
	Total :	73 185 m²	9 976 m²		

Toutes les parcelles industrielles à l'exception de la parcelle YD 393, sont situées en zone UG b1 du PLU de Donges dont la dernière modification a été approuvée le 9 juillet 2015. La parcelle YD 393 est située pour partie sur la zone UG b1 et pour partie sur la zone UGL.

La zone UG est une zone d'activités industrielles réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce (liées directement aux fonctionnements portuaires et au pôle énergétique). Elle comporte peu de restrictions en matière de construction en dehors des règles de retrait (emprise au sols et hauteur de constructions non réglementées).

La zone « bleue » b1 du PPRT est affectée par l'aléa de surpression de niveau faible, ainsi que par l'aléa thermique de niveau faible à néant et par l'aléa toxique de niveau faible à néant. La zone L est liée à la cinétique lente définie par le PPRT.

Les autres biens dont les estimations ont été confiées au service départemental concernent les parcelles cadastrées : BD 219p, 230p, 231 à 233, 234p, 241 à 245, 250 à 252, 260, 261, 323p, 360p, 364, 373p, 378p, 381p, 394p, 395p, 418 à 421, 422p, 423p, 430p, 447p, 450p, 452p, BH 34, 35, 64, 308p, 504, 521p, 523p, 525p, 527p, 529p, 537p, 578, 587p, 588p, 597p, 598p, 602, 603, BZ 53p, YD 11p, 12p, 15p, 16, 102, 103, 129p, 130p, 133p, 158, 171, 172, 219, 220, 222p, 223, 225p, 235p, 262p, 266p, 268p, 274, 282p, 284, 289p, 290, 292p, 293, 300, 312, 314, 316, 317, 345p, 346, 436 à 444, ZX 3p, 20p, 21p, 88p, 106, 118p, 119p, 133p, 134p, 135p, 157p, 204p, 205p, 206p, 211, ZY 189p et 268.

Ces parcelles sont situées en zones Nh, Nd et Nda pour 77 066 m² en zone UG pour 124 667 m² et en UC pour 2 105 m². Les parcelles YD 171 (UG), YD 225p (Nhb1), ZX 211 (UC) et ZY 189 (UC), ZY 268 (UC) supportent des maisons traversées par les emprises envisagées. Les parcelles ZX 133p, 134p et 135p constituent des fonds de jardin, parfois de tailles importantes eu égard à celles de leurs propriétés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires des parcelles industrielles : Transports LORCY, Indivision GARAUD, SCI M.C.B, SCI 8 Ouest, SCI RIMA, SAS LOZAI, SCI ALIZE, CADDAC.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Situation d'occupation : sites occupés sauf pour indivision GARAUD et SCI MCB.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UG b1 et UGL ,Nh ;Nd,Nda,UC au PLU en vigueur de la commune de DONGES.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

7a) parcelles industrielles

Pour les parcelles industrielles la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (sans visite intérieure). Lorsque le montant de loyer versé par l'occupant est connu, une évaluation financière a été réalisée pour recoupement.

Les bâtiments ont été classés en quatre catégories : bureaux, ateliers, entrepôts et locaux modulaires lorsque ces derniers sont cadastrés et considérés comme attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Aucun abattement pour occupation n'est retenu, le prix des termes de référence cédés loués étant équivalent à ceux des biens libres. La moins-value pour privation de jouissance pour la durée du bail restant à courir est en effet compensée par la plus-value apportée en période de crise immobilière, par la présence d'un locataire solvable qui garantit un rendement immédiat.

Concernant les évictions commerciales, aucun chiffre permettant l'évaluation n'a été communiqué. S'agissant de sociétés ayant plusieurs établissements, le chiffre d'affaires et les résultats propres au seul site de Donges n'ont pu être déterminés. Dans ces conditions, les indemnités accessoires pour les activités (frais de déménagement, trouble commercial) ont été arbitrés à 40 % de la valeur des murs.

Outre l'indemnisation du préjudice lié à la dépossession de son bien (indemnité principale), le propriétaire exproprié a droit à une indemnité de emploi qui couvre les frais d'acquisition d'un bien équivalent : 20 % pour la tranche inférieure à 5000 €, 15 % pour la portion comprise entre 5 000 € et 15 000 €, 10 % au-dessus.

L'estimation sommaire et globale de la ligne ferroviaire des sites industriels est estimée de façon sommaire et globale, à l'exception du coût éventuel de dépollution, à 15 000 000 €.

7b) autres biens

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

En cas d'acquisition dans le cadre d'une opération d'utilité publique il sera dû, en sus du prix principal, une indemnité de emploi au taux de 20 % pour la tranche inférieure à 5 000 €, 15% pour la portion comprise entre 5 000 € et 15 000 €, et de 10% au-dessus.

Le montant de la dépense nécessaire à l'acquisition des autres biens, toutes indemnités comprises, à l'exception du coût éventuel de dépollution, est estimé de façon sommaire et globale à 3 200 000 €. Celui-ci recouvre l'indemnité principale, l'indemnité de emploi, l'indemnité d'éviction des exploitants agricoles et un montant pour les imprévus.

7c) montant total de l'estimation sommaire et globale

Le montant global de la dépense nécessaire à l'acquisition des biens immobiliers pour le contournement de la ligne ferroviaire, toutes indemnités comprises, à l'exception du coût éventuel de dépollution, est estimé de façon sommaire et globale, à l'exception du coût éventuel de dépollution, à 18 200 000 €.

Cette estimation qui doit être jointe avec le dossier de demande de déclaration d'utilité publique du projet, ne peut servir de base aux négociations. Ces dernières ne pourront être engagées que sur la base des estimations détaillées qui pourront être demandées ultérieurement au service.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

la présente évaluation est valable pour une durée d'un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,

L'Administrateur général des Finances publiques

Directeur du Pôle Gestion Publique



Christian DE BOISDEFFRE

