



Direction générale Valorisation du territoire



OPERATION D'AMENAGEMENT BORDEAUX INNO CAMPUS EXTRA-ROCADE

V. Dossier d'enquête publique n°3 sur la déclaration d'utilité publique

V.15. AVIS DE LA DIRECTION IMMOBILIERE DE L'ETAT DU 2 OCTOBRE 2018



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE – PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Belf : dfrip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

POUR NOUS JOINDRE :

Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05 56 00 13 63
Adjoint PED : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05 56 00 13 60
Affaire suivie par : DNID
Evaluateurs DNID : Raphaël Ribeiro Correia et Carole Le Madec

Nos réf : 2018-33318V2303 – 2018-33281V2301-
2018-33192V2300

BORDEAUX, le 2 octobre 2018

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole
Direction du Foncier
Esplanade Charles De Gaulle
33076 BORDEAUX CEDEX

AVIS du DOMAINE

Estimation Sommaire et Globale

*Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques
Article R1211-3 al 1 du code général de la propriété des personnes publiques
Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des collectivités territoriales.*

COMMUNES : Pessac, Gradignan et Mérignac

ADRESSE DE L'OPÉRATION : Site Inno Campus sur les communes de Pessac, Mérignac et Gradignan

DÉPENSE PROVISIONNELLE : 200 000 000 € hors marge d'aléas

1 - SERVICE CONSULTANT

: Bordeaux Métropole

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Julien BIRGI

2 - Date de consultation

: 4 juillet 2018

Date de réception

: Dossier pris en charge par la DNID le 30/07/2018

Date de visite sommaire du périmètre

: 23 et 24/08/2018

Date de constitution du dossier « en état »

: 29/8/2018

Délai négocié au

: 21/09/2018

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

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) relatif à l'opération d'aménagement Bordeaux Inno Campus (BIC) extra rocade, et conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, Bordeaux Métropole a sollicité une **estimation sommaire et globale (ESG)** des dépenses d'acquisitions foncières comprises dans le périmètre de DUP couvrant une superficie totale d'environ 96 ha.

Ce dossier de DUP s'inscrit dans le cadre d'une opération accompagnée par l'État au titre du Pacte Métropolitain d'Innovation (PMI).

Le projet a vocation à réaménager et redynamiser le site Inno Campus, zone d'activité située sur les communes de PESSAC, GRADIGNAN et MÉRIGNAC. En outre, des élargissements de voiries et des équipements publics sont prévus.

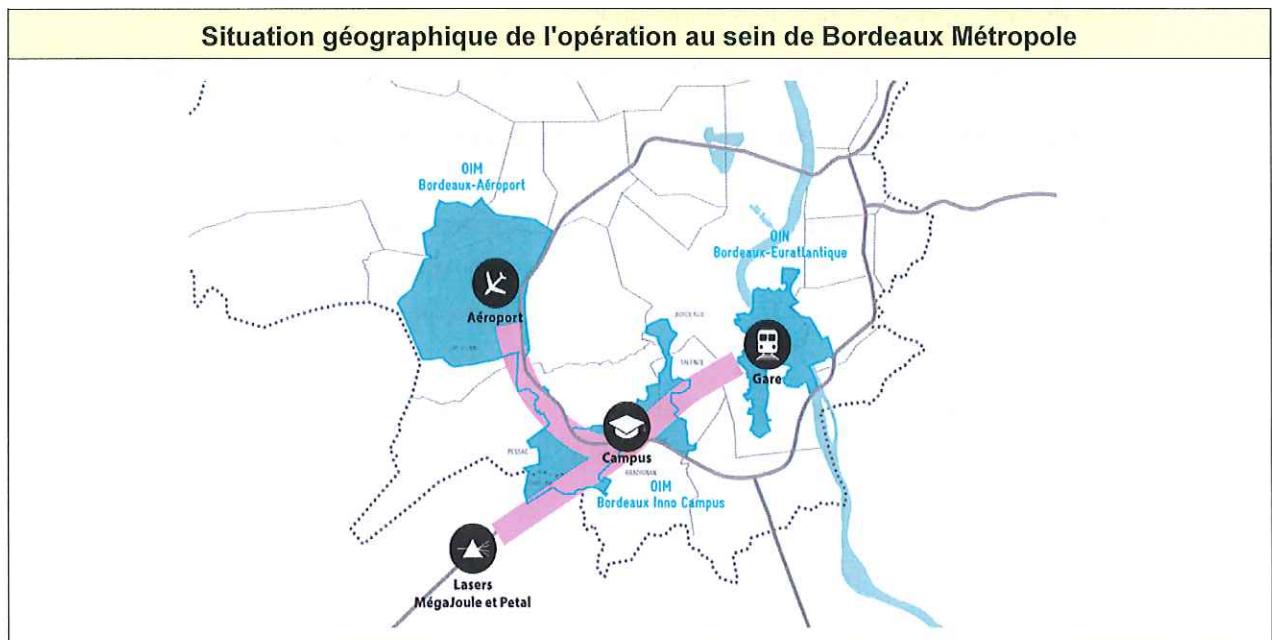
L'opération sera conduite sur le principe de secteurs opérationnels à maîtrise foncière partielle, pour certains concédés à un aménageur, et d'équipements publics de voirie.

Il est précisé dans le dossier de saisine qu'au sein du périmètre de l'opération, l'ensemble des parcelles impactées par le projet doivent être évaluées, à savoir :

- d'une part, les parcelles à acquérir par Bordeaux Métropole (ou les aménageurs auxquels seraient concédés les droits de préemption et d'expropriation), comportant à la fois des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics et des emprises foncières comprises dans le périmètre des secteurs opérationnels nécessaires à la réalisation du programme de constructions (soit au total 57,4 ha environ) ;
- d'autre part les parcelles nécessaires au projet dont Bordeaux Métropole est d'ores-et-déjà propriétaire, et dont il convient également d'évaluer la valeur (soit au total 11,5 ha)
- enfin, les emprises n'ayant a priori pas vocation à être maîtrisées par Bordeaux métropole ou ses futurs aménageurs, mais dont le développement participe de l'opération d'ensemble, ce qui justifie de les inclure dans le périmètre de la DUP (soit au total 26,6 ha).

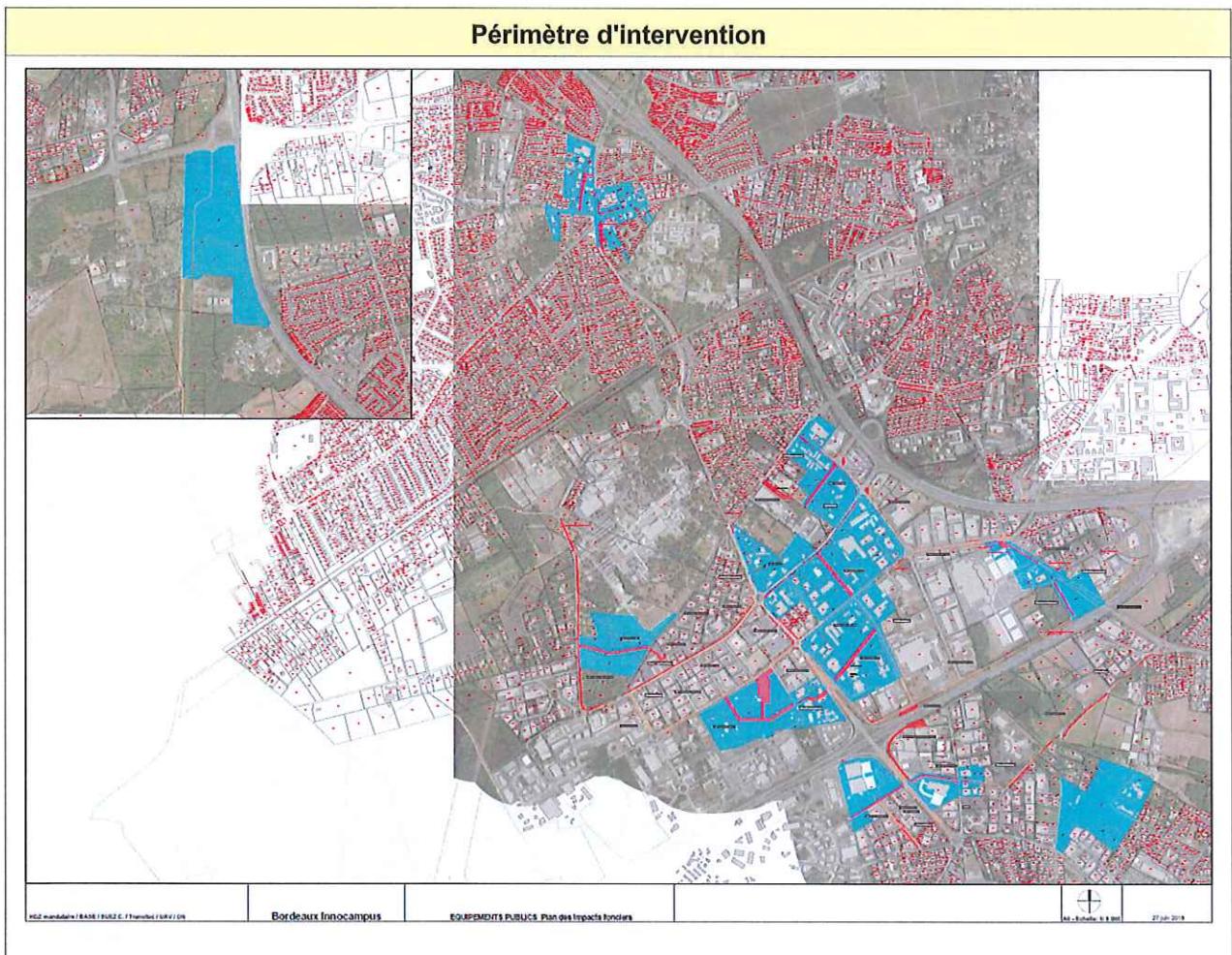
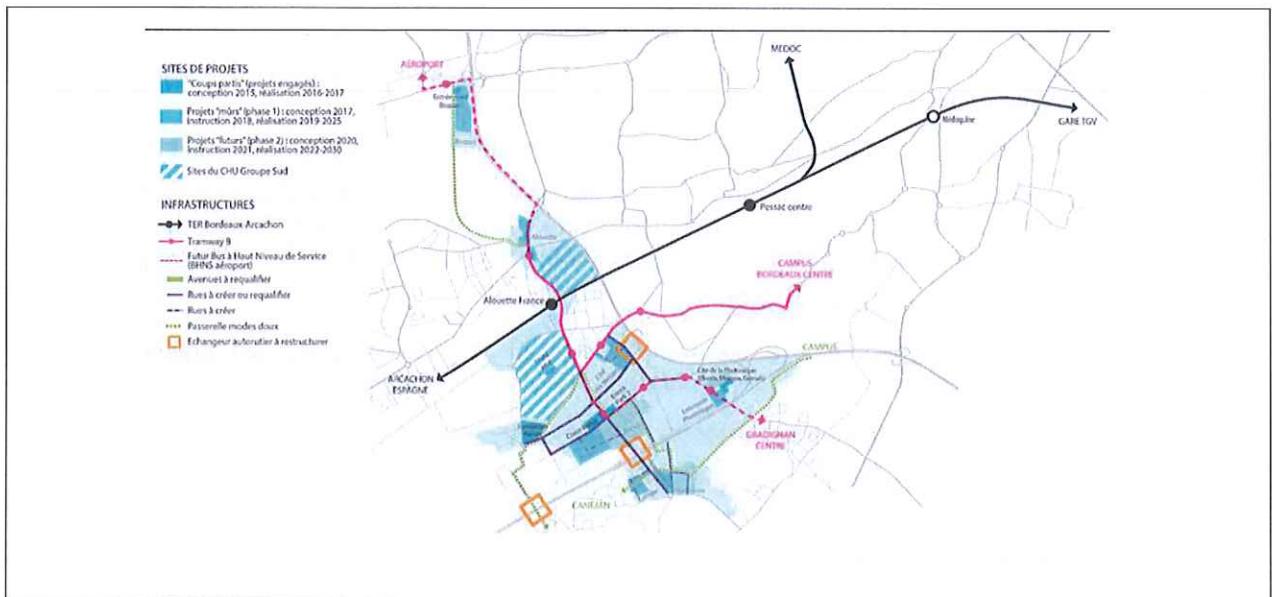
4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A) Périmètre d'intervention :



L'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) est, avec Bordeaux Euratlantique et Bordeaux-Aéroport, un des trois territoires prioritaires de développement de Bordeaux Métropole. Sur 1 350 ha, elle articule opérations d'aménagement, innovation économique et valorisation d'équipements majeurs au sein du Campus et des sites hospitaliers. Elle est menée dans le cadre d'un partenariat élargi avec les collectivités territoriales concernées, les acteurs de la santé, de la recherche et du développement, l'objectif étant la création de 10 000 emplois supplémentaires d'ici 2030.

C'est sur la partie extra-rocade que se concentrent les enjeux d'aménagement ; l'estimation sommaire et globale, objet du présent avis, ne portant que sur les secteurs opérationnels du site du Campus.



Les secteurs opérationnels sont identifiés en bleu et les emprises des équipements publics en rouge.

B) Consistance des emprises impactées par le projet :

Les emprises impactées par le projet concernent à la fois du bâti et du non bâti.

S'agissant du bâti, les emprises concernent des bâtiments à usage de bureaux, de locaux d'activité, de commerces, d'entrepôts et d'habitation individuelles.

S'agissant du non bâti, les emprises concernent des terrains situés dans différents zonages du PLU.

Pour le détail sur la consistance de ces différentes emprises, il convient de se reporter au tableau joint en annexe au présent avis qui mentionne les références cadastrales, le zonage, la nature des constructions, les surfaces par typologie de biens, l'adresse et l'état d'entretien par bâtiment.

C) Compte rendu de la visite :

La visite du périmètre a été réalisée les 23 et 24 août 2018, en présence de la chargée de Développement économique de Bordeaux Métropole, par les évaluateurs chargés de l'ESG.

D) Détail des surfaces (surfaces foncières, d'emprise du bâti, surfaces des locaux) :

cf tableau de valorisation des emprises joint en annexe au présent courriel

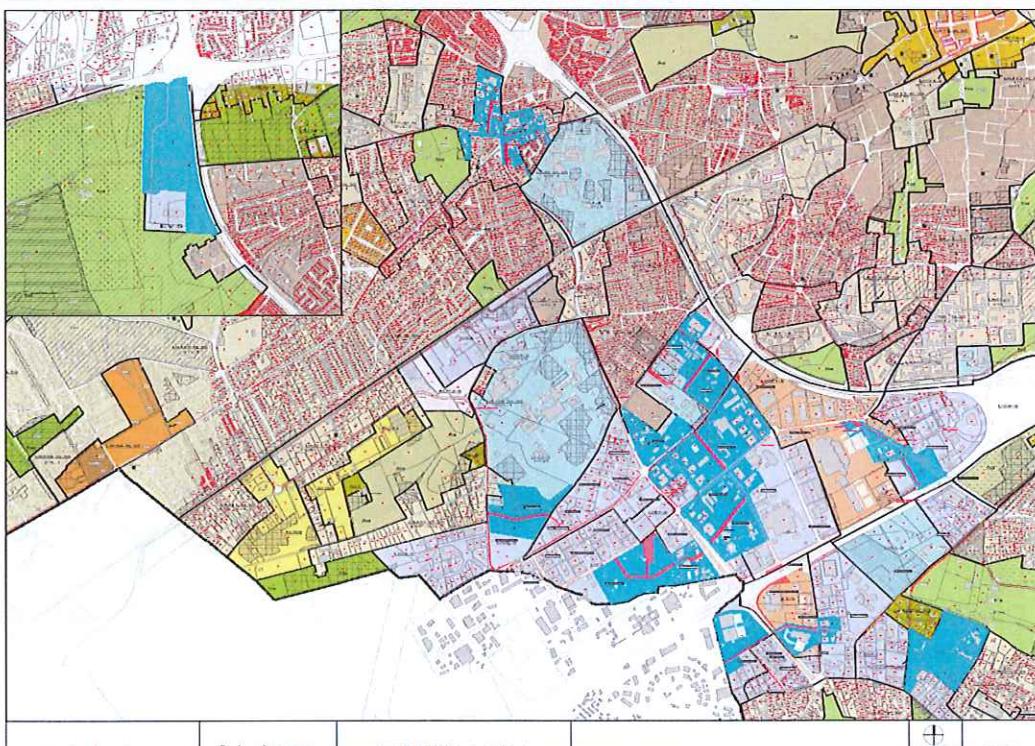
5 - URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 - Urbanisme

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017
---	---

Les emprises du projet sont situées dans différents zonages au PLU (cf tableau de valorisation des emprises).

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

Pessac ▼

UM13 - Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes ;

EB ≤ 40 % superficie du terrain

EB ≤ 45 % si espace en pleine terre ≥ 40 %

UM5 - Tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville :

≤ 40 % superficie du terrain

Si EB de la construction existante ≥ 40 % de la surface terrain : il est autorisé une extension ≤ 30 m² de surface plancher

UPZ1 - Zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

US1 - Zones urbaines liées aux équipements : Non réglementé

US2 - Zones urbaines liées aux équipements :

Habitation* : 40 % maximum

*Habitation : les normes imposées concernent les habitations dès lors qu'elles représentent 50 % ou plus de la surface de plancher créée sur le terrain.

US7 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

US8 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

US9 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

Mérignac ▼

US9 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

Gradignan ▼

Ne - Zones naturelles de loisirs et d'équipement : non réglementé

UM29 - Tissus urbains situés en lisières ou isolés en zones naturelles ou agricoles : EB ≤ 8 % superficie du terrain ou EB fixé au plan de zonage

UM3 - Tissus à dominante de maisons individuelles récentes : EB ≤ 20 % superficie du terrain et si Terrain en 2nd rang : EB ≤ 20 % superficie de terrain

UPZ1 - Zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

US4 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

US5 - Zones urbaines spécifiques liées à l'économie : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage

5.2 – Réseaux

Diverses parcelles viabilisées et non viabilisées dont le réseau est à proximité ou éloigné.

5.3– Date de référence

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 24 février 2017, date d'opposabilité aux tiers du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016.

6 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

A 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 entreprise.

Partis pris d'évaluation :

- par mesure de simplification, le remploi est fixé à **12 %** de l'indemnité principale, et à **5 %** lorsqu'il s'agit de biens appartenant à collectivités ou à l'État.

- les évictions commerciales ont été estimées sur la base de **40 %** de la valeur des immeubles dans lesquels les fonds de commerce sont situés dans la mesure où, au stade de l'ESG, il ne peut être réclamé aux exploitants évincés des documents comptables permettant de déterminer la valeur du fonds de commerce ou de leur droit au bail .Le remploi de fonds de commerce est fixé à **9 %**.

- les contraintes environnementales recensées dans le tableau transmis par Bordeaux Métropole (zonage humides et espaces protégés, espace boisé classé, espèces protégées) sont retenues si ces contraintes sont évoquées dans le PLU en vigueur. Le cas échéant, un abattement de **25 ou 50 %** est appliqué.

- les bâtiments en état de vétusté avancé et devant nécessairement être démolis sont évalués selon la méthode de la récupération foncière. Les coûts de démolition retenus sont de l'ordre de **40 €/m² SHOB**.
- les parcelles disposant d'un bâtiment sont valorisées en bâti terrain intégré. Lorsque le coefficient d'emprise au sol est faible et que le terrain est conséquent, le surplus de terrain est également valorisé.
- les valeurs déterminées dans le cadre de la présente ESG ne distinguent pas l'état occupé ou libre des biens, faute de disposer de l'information pour les biens non encore acquis.

7 – ÉSTIMATION 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 :

Valeur du foncier par zonage		Valeur vénale par type d'actif
Ne	10 577,00 €	
UM 13	3 688 552,00 €	
UM 29	19 070,00 €	
UM 3	12 415,00 €	
UM 5	1 377 724,00 €	
UPZ1	7 148 936,00 €	
US 1	3 034 782,00 €	
US 2	18 564,00 €	
US 2-4	843 627,00 €	
US 4	10 340,00 €	
US 7	14 972,00 €	
US 8	12 178 816,00 €	
US 9	13 841 825,00 €	
US 9-5	74 550,00 €	
US 5	2 337 393,00 €	
Total	44 612 143,00 €	111 445 685,00 €

Ces valeurs vénales ont été déterminées sur la base des prix unitaires suivants :

Habitat individuel			
Etat d'entretien			
Moyen	Bon	Très bon	Très bon et grand terrain
2 400 €	2 800 €	3 200 €	4 800 €

Bâtis professionnels			
	Etat d'entretien		
	Moyen	Bon	Très bon
Bureaux	1000 €/m ² SU	1300 €/m ² SU	2200 €/m ² SU
Entrepôts	400 €/m ² SU	600 €/m ² SU	700 €/m ² SU
Activités	500 €/m ² SU	800 €/m ² SU	1100 €/m ² SU
Commerces	1700 €/m ² SU	1900 €/m ² SU	2100 €/m ² SU

	Prix/m ² terrain par zonage
Zonage PLU	
UM 13	215 €/m ²
US 1 – US 2	70 €/m ²
US 4 – US 8	70 €/m ²
US 5 – US 7 – US 9	105 €/m ²
UPZ1	135 €/m ²
UM 3 – UM 5 – UM 9 – UM 21 – UM 29	250 €/m ²
Ne	10 €/m ²

	Prix €/ emplacement
Emplacements de stationnement	10 000 €/unité

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		Indemnités accessoires	Indemnités accessoires détaillées			
Valeur totale du foncier (terrains acquis + terrains à acquérir)	Valeur totale des biens bâtis (biens acquis + biens à acquérir, tous types de biens)	Valeur totale des indemnités accessoires (y compris remplacement)	Remplacement dû exclusivement en cas de DUP (forfait 12% ou 5% pour les biens collectivités ou Etat)	Indemnité perte de parkings	Fonds de commerce (40%)	Remplacement Fonds de commerce (forfait 9%)
44 612 143,00 €	111 445 685,00 €	42 699 749,38 €	17 342 300,09 €	2 620 000,00 €	20 860 045,23 €	1 877 404,07 €
Total ESG		198 757 577,38 €				

La dépense totale est estimée à 198 757 577, 38 € arrondie à 200 millions d'euros.

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

- les indemnités de remplacement, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 17 342 300, 09 € (12 % des indemnités principales ou 5 % pour les biens des collectivités ou Etat) ;
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 22 737 448, 30 € remplacement inclus

Le détail de la valorisation des différentes emprises figure dans le tableau joint en annexe au présent avis.

L'aléa retenu est de 30 % de la valeur, remplacement inclus. Ce niveau d'aléa prend en compte la plus grande difficulté à apprécier les valeurs d'indemnisation des activités.

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.

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.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**

Le Directeur du Pôle Gestion Publique

Yves JULIEN