



NOTE DE SYNTHÈSE

OBJET : *Offres administratives d'indemnisation dérogeant aux estimations de France Domaine pour les emprises du syndicat dans les terrains à usage d'agrément et/ou de jardin (hors usages agricoles ou forestiers) situées dans des parcelles nues et/ou situées à plus de 50 m du bâti d'habitation et nécessaires à l'opération d'aménagement de protection contre les inondations – secteur de Ruelle Mulet à Francheville.*

Rappel du contexte réglementaire

Par délibération n°CS2019/09 du 23 janvier 2019, le Conseil Syndical a sollicité l'engagement des procédures administratives de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon, et d'expropriation pour les aménagements complémentaires de protection contre les inondations et de restauration écologique des milieux aquatiques sur le secteur de Ruelle Mulet à Francheville.

Ce projet d'aménagements complémentaires a fait l'objet de deux enquêtes publiques simultanées, en application des codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'urbanisme, à savoir :

- une enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon sur la commune de Francheville,
- une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des emprises foncières nécessaires.

Ces enquêtes, prescrites par arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 2020, se sont déroulées du 3 janvier 2021 au 3 février 2021, dans la commune de Francheville.

A l'issue de ces enquêtes publiques et des conclusions rendues par Monsieur le commissaire enquêteur, Monsieur le Préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique ces aménagements complémentaires par arrêté n°69-2021-05-10-00013 du 10 mai 2021.

Offres d'indemnisation.

Afin de pouvoir réaliser les travaux de protection sur le secteur de Ruelle Mulet en 2022, le SAGYRC doit se rendre propriétaire des emprises foncières nécessaires à ces travaux. Il doit pour cela proposer à chaque propriétaire privé une offre d'indemnisation pour l'emprise lui appartenant.

Jusqu'à présent, le SAGYRC a proposé les offres d'indemnisation suivantes aux propriétaires :

- 30 € / m² pour les emprises dans les terrains d'agrément/jardins liés à des propriétés habitées quel que soit le zonage de la parcelle au PLU, en dérogation notamment à l'estimation de France Domaine réalisée en 2015 (cf. la délibération du Conseil Syndical du SAGYRC n°CS-2016/09 du 9 mars 2016)
- 2,30 €/m² pour les emprises ayant un usage d'agrément et/ou de jardin¹ mais situées dans des parcelles nues et/ou situées à plus de 50 m du bâti d'habitation. Ce prix est conforme à l'estimation de France Domaine. Il a en effet été considéré qu'au-delà de 50 m le caractère de terrain d'agrément lié à une habitation était moins justifié.

¹ Hors usages agricoles ou forestiers (pâture, prairies de fauche, culture, forêt exploitée ou non, etc.)

Depuis, le prix de 2,30€ /m² a été proposé à quelques propriétaires sur le secteur de Ruelle Mulet à Francheville. Ceux-ci ne l'ont pas accepté considérant qu'il est trop faible notamment au regard du prix qu'ils ont eux-mêmes payés ces parcelles. Ces prix d'acquisition, après actualisation, s'établissent effectivement entre 5,50 € et 60,76 € / m² soit un prix moyen de 15 € / m².

De plus, une vente d'un terrain comparable dans le secteur de Ruelle Mulet a été réalisée en 2018 au prix de 18,90 € / m². En cas de saisine du juge de l'expropriation pour fixation du prix d'indemnisation, il est fortement vraisemblable que ce prix fasse référence.

Le SAGYRC a donc procédé à une nouvelle consultation de France Domaine en proposant un prix de 15 €/m² pour ses emprises dans les terrains nus ou situées à plus de 50 m des bâtis d'habitation.

France Domaine n'a pas suivi le raisonnement du syndicat et a estimé la valeur des biens à 3 €/m² étant tous classés en zone naturel (N2) au PLU-H de la Métropole².

Dérogation à l'estimation de France Domaine.

Dans le cadre de ses délégations, le Bureau syndical est normalement autorisé à fixer le prix d'acquisition des biens immobiliers dans la limite de l'estimation de France Domaine (+ 10%).

Le prix proposé de 15 €/m² étant bien au-delà des 3 €/m² estimés par France Domaine, seul le Conseil syndical est habilité, par délibération motivée, à déroger à cette estimation.

Coût financier

Les emprises dans les terrains à usage d'agrément et/ou de jardin situées sur des terrains nus et/ou éloignées de plus de 50 m des habitations concernent 20 propriétés pour un total de 6 248 m² (cf. le tableau ci-après).

Tableau de comparaison des coûts d'indemnisation des emprises sur le secteur de Ruelle Mulet à Francheville.

Numéro de parcelle	Surface d'emprise (m ²)	Estimation France Domaine				Prix proposé par le SAGYRC			
		Prix/m ²	Ind princpl	Remploi	Total	Prix/m ²	Ind princpl	Remploi	Total
BO240-239	395	3,00 €	1 185,00 €	237,00 €	1 422,00 €	15,00 €	5 925,00 €	1 138,75 €	7 063,75 €
BO251-252	164	3,00 €	492,00 €	98,40 €	590,40 €	15,00 €	2 460,00 €	492,00 €	2 952,00 €
BN354	121	3,00 €	363,00 €	72,60 €	435,60 €	15,00 €	1 815,00 €	363,00 €	2 178,00 €
BN355-356	13	3,00 €	39,00 €	7,80 €	46,80 €	15,00 €	195,00 €	39,00 €	234,00 €
BN357-358	142	3,00 €	426,00 €	85,20 €	511,20 €	15,00 €	2 130,00 €	426,00 €	2 556,00 €
BN359-362	479	3,00 €	1 437,00 €	287,40 €	1 724,40 €	15,00 €	7 185,00 €	1 327,75 €	8 512,75 €
BN297	60	3,00 €	180,00 €	36,00 €	216,00 €	15,00 €	900,00 €	180,00 €	1 080,00 €
BN165	12	3,00 €	36,00 €	7,20 €	43,20 €	15,00 €	180,00 €	36,00 €	216,00 €
BO104	535	3,00 €	1 605,00 €	321,00 €	1 926,00 €	15,00 €	8 025,00 €	1 453,75 €	9 478,75 €
BO235-236	143	3,00 €	429,00 €	85,80 €	514,80 €	15,00 €	2 145,00 €	429,00 €	2 574,00 €
BO233-234	433	3,00 €	1 299,00 €	259,80 €	1 558,80 €	15,00 €	6 495,00 €	1 224,25 €	7 719,25 €
BO97	93,5	3,00 €	280,50 €	56,10 €	336,60 €	15,00 €	1 402,50 €	280,50 €	1 683,00 €
BN163	37	3,00 €	111,00 €	22,20 €	133,20 €	15,00 €	555,00 €	111,00 €	666,00 €
BN164	13	3,00 €	39,00 €	7,80 €	46,80 €	15,00 €	195,00 €	39,00 €	234,00 €
BO108	1540	3,00 €	4 620,00 €	924,00 €	5 544,00 €	15,00 €	23 100,00 €	3 310,00 €	26 410,00 €
BO166	625	3,00 €	1 875,00 €	375,00 €	2 250,00 €	15,00 €	9 375,00 €	1 656,25 €	11 031,25 €
BO116	655	3,00 €	1 965,00 €	393,00 €	2 358,00 €	15,00 €	9 825,00 €	1 723,75 €	11 548,75 €
BO107	78,5	3,00 €	235,50 €	47,10 €	282,60 €	15,00 €	1 177,50 €	235,50 €	1 413,00 €
BO257	94	3,00 €	282,00 €	56,40 €	338,40 €	15,00 €	1 410,00 €	282,00 €	1 692,00 €
BN351-352	615	3,00 €	1 845,00 €	369,00 €	2 214,00 €	15,00 €	9 225,00 €	1 633,75 €	10 858,75 €
Total	6 248		18 744,00 €	3 748,80 €	22 492,80 €		93 720,00 €	16 381,25 €	110 101,25 €
								Surcoût	87 608,45 €

² Cf. les avis n°2021-69089-38520, 38510, 38839, 38860, 38585, 38593, 38597, 38618, 38575, 38496, 37393, 36434, 38603, 38613, 36044, 36184, 36189, 36355, 36422, 38622 datés du 3 juin 2021.

En appliquant le prix de 15€/m², le coût total d'indemnisation des emprises est de 110 101,25 € se décomposant comme suit :

- indemnité principale : 6 248 m² x 15 €/m² = 93 720 €
- indemnité de remploi³ : 16 381,25 €.

Ce coût représente une plus-value de 87 608,45 € en comparaison de l'estimation de France Domaine calculée sur la base de 3 €/m² soit un montant total de 22 492,80€ (y. c. l'indemnité de remploi de 3 748,80 €).

Au-delà de l'indemnisation, le SAGYRC pourra également être amené à dédommager, sous forme d'indemnité accessoire, et/ou reconstituer les ouvrages existants : abris de jardin, puits, accès au cours d'eau, clôture, etc. ; et tout ou partie de la végétation présente.

Après lecture des éléments ci-dessus, il est proposé au Conseil Syndical d'appliquer un prix d'indemnisation de 15 € / m² pour ces emprises dans les terrains à usage d'agrément et/ou de jardin (hors usages agricoles ou forestiers) situées dans des parcelles nues et/ou à plus de 50 m du bâti d'habitation en dérogation du prix de 3 € / m² estimé par France Domaine.

LES DELEGUES SYNDICAUX, sont appelés à délibérer sur les points suivants :

- **AUTORISER** le Président à faire des offres administratives d'indemnisation sur la base des montants et principes indiqués ci-dessus en dérogation des estimations de France Domaine,
- **AUTORISER** le Président à signer les traités d'adhésion correspondants et tout acte à intervenir, ainsi que toutes autres pièces se rapportant à ce dossier,
- **AUTORISER** le Président à verser les indemnités aux propriétaires en vue de la prise de possession des biens,
- **IMPUTER** la dépense sur le budget syndical, en section d'investissement, opération 16.

³ L'indemnité de remploi est calculée en pourcentage du montant de l'indemnité principale :

- 0 à 5000 € : taux de 20 %,
- 5000 à 15 000 € : 15 %,
- > à 15 000 € : 10 %