



Construction metro Grand-Paris et expropriations

Par **melbana**, le **17/12/2016** à **15:11**

bonjour,

Suite au passage du futur Metro Express du Grand-Paris dans le sous-sol de notre commune, le maire a provoqué une réunion publique avec les responsables du projet.

En effet, si le trajet souterrain impliquera surtout des expropriations du sous-sol des parcelles privées traversées, il y aura aussi des expropriations en surface car le tunnel necessitera des sorties de secours tous les 800 mètres. Il est envisagé sur la ville deux expropriations en surface avec une emprise de 500 m² chacune, qui toucheront des maisons individuelles. Cependant, des riverains ont demandé pourquoi, afin d'éviter ces expropriations d'habitations ,il n'est pas envisagé de réaliser les sorties dans le perimètre du cimetière (traversé par le tunnel). Les autorités ont rejeté cette proposition car, disent-ils, l'expropriation d'un lieu comme un cimetière est quasi impossible.

Cette réponse est-elle fondée ?

Ensuite pour ceux qui seront expropriés au niveau du sous-sol:

- 1 - l'indemnité est-elle très faible ?
- 2 - une maison située juste au dessus du tunnel perdra t-elle de la valeur ?(risques de vibrations, fissures,interdiction de forage dans les jardins etc..)
- 3 - les actes notariés à venir, devront-ils mentionner pour de futurs acquéreurs, que le sous sol d'une parcelle soumise à vente, et sous laquelle passe le futur métro appartient à la société Grand Paris ?

Par **talcoat**, le **18/12/2016** à **15:11**

Bonjour,

Le cas de translation d'un cimetière est complexe et ne répond pas aux préoccupations des acteurs de ce cas d'expropriation puisque le cimetière désaffecté doit rester en l'état pendant 5ans et aucunes fouilles ni fondations ne peuvent être réalisées encore pendant 5ans et il ne peut donc être aliéné qu'après 10ans.

L'indemnisation du tréfonds se fonde sur un marché fictif, car s'il existe un marché pour le tréfonds bâti mais ne semble pas exister sur les transactions portant le tréfonds seul.

La question se pose en effet sur la pertinence d'une méthode de calcul qui déduit la valeur du sous-sol de celle de la surface.

C'est le cas aujourd'hui des méthodes Guillermain et Demanche héritée de la méthode Lassalle...utilisée pour le calcul.

Dans une telle opération, il faut donc éviter de "Payer" deux fois : une première pour le sous-sol sur la base d'un prix de surface et une seconde fois à une valeur qui peut être amoindrie par la présence d'une infrastructure souterraine (mais pas certain) alors que cette perte a déjà été indemnisée lors de l'expropriation pour dépréciation du surplus.

L'indemnisation est donc dégressive en fonction de la profondeur des travaux d'infrastructure.

Cordialement