

ANNEXE I - METHODOLOGIE DE VALORISATION DES PARCELLES TRANSFEREES PAR LE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN A L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1. Principes généraux de valorisation des parcelles

En 2016, un recensement de l'ensemble des parcelles à transférer à l'Eurométropole de Strasbourg a été réalisé par le service des opérations foncières du Département du Bas-Rhin.

Les parcelles ont été classées par type (voie, accotement...). A chacun de ces types a été associé un barème permettant d'estimer la valeur de la parcelle (terrain et travaux compris).

Type de parcelle	Valeur (€/are)
Voie	10 000 €/are
Accotement	2 500 €/are
Voie & Accotement	7 500 €/are
Accotement & Voie	5 000 €/are
Trottoir	7 500 €/are
Piste Cyclable	7 500 €/are
Chemin Exploitation	5 000 €/are
Terrain Naturel	2 000 €/are
Zone Boisée	2 000 €/are

D'une part, si les informations relatives à la valeur d'acquisition figuraient bien dans l'inventaire comptable pour certaines parcelles, elles faisaient défaut pour d'autres. D'autre part, le Département inscrit l'ensemble des travaux routiers réalisés sur une année dans une seule fiche d'inventaire, rendant impossible l'identification des travaux à la parcelle.

Aussi, l'ensemble des informations comptables nécessaires relatives aux parcelles n'étant pas assez fines dans l'inventaire départemental, le Département et l'Eurométropole se sont appuyés sur le barème de valorisation pour établir la valeur vénale de l'ensemble des parcelles transférées.

Ainsi, le recensement réalisé compte 3 708 parcelles qui représentent une surface totale de 30 379,36 ares et une valeur vénale 259 341 648,00 € (A)

2. Valeur des comptes 211 Terrains

Certaines parcelles ne figurent pas dans l'inventaire départemental aux comptes 211. Aussi, il a été retenu d'un commun accord entre les deux collectivités de comptabiliser les seules parcelles inscrites aux comptes 211.

A l'issue de cette première étape de calcul, les valeurs totales suivantes ont pu être identifiées :

Montant total comptes 211 (B)	Compte 2111	Compte 2115	Compte 2117	Compte 2118
2 228 104,27 €	1 824 846,16 €	2 034,45 €	849,00 €	400 374,66 €

3. Valorisation des comptes 215 Travaux

Le Département a pour usage d'inscrire l'ensemble des travaux routiers réalisés sur une année dans une seule fiche d'inventaire.

D'un commun accord entre les deux collectivités, afin d'identifier la valeur des travaux pour chaque parcelle, la valeur d'acquisition figurant à l'inventaire départemental aux comptes 211 a été retranchée de la valeur globale issue du barème de valorisation :

valorisation des travaux (C) = valorisation globale issue du barème (A) – valeur totale comptes 211 (B)

A l'issue de cette première étape de calcul, les valeurs totales suivantes ont pu être identifiées :

Compte 2111	Compte 2115	Compte 2117	Compte 2118	Valorisation des travaux (C=A-B)
1 824 846,16 €	2 034,45 €	849,00 €	400 374,66 €	257 113 543,73 €

En complément, afin de ventiler les 257 113 543,73 € de travaux entre les comptes 2151 et 2152, il a été décidé d'un commun accord d'établir un ratio de ventilation. Pour ce faire, le Département a identifié dans son inventaire toutes les fiches globales de travaux correspondant à la compétence routes (les fiches d'inventaires relatives à des travaux fluviaux ou ferroviaires ont été exclues).

L'ensemble des fiches globales d'inventaire de travaux routiers du Département se répartissent comme suit :

Comptes	Valeur d'acquisition	Soit un ratio de	
2151	2 235 929 296,35 €	0,99035384088977100	Ratio2151
2152	21 778 205,79 €	0,00964615911022895	Ratio2152
Total	2 257 707 502,14 €		

Enfin, les ratios indiqués plus haut ont été appliqués à chaque parcelle.

compte 2151 (D) = valorisation des travaux (C) x Ratio2151

compte 2152 (E) = valorisation des travaux (C) x Ratio2152

A l'issue de cette seconde étape de calcul, les valeurs totales suivantes ont pu être identifiées :

Valorisation des travaux (C)	Compte 2151 (D=CxRatio2151)	Compte 2152 (E=CxRatio2152)
257 113 543,73 €	254 633 385,58 €	2 480 158,15 €