

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/11/2022

Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain

Pôle d'évaluation domaniale 01

11 boulevard Maréchal Leclerc

01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Elodie LAMBERT

Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 26 37 70 19

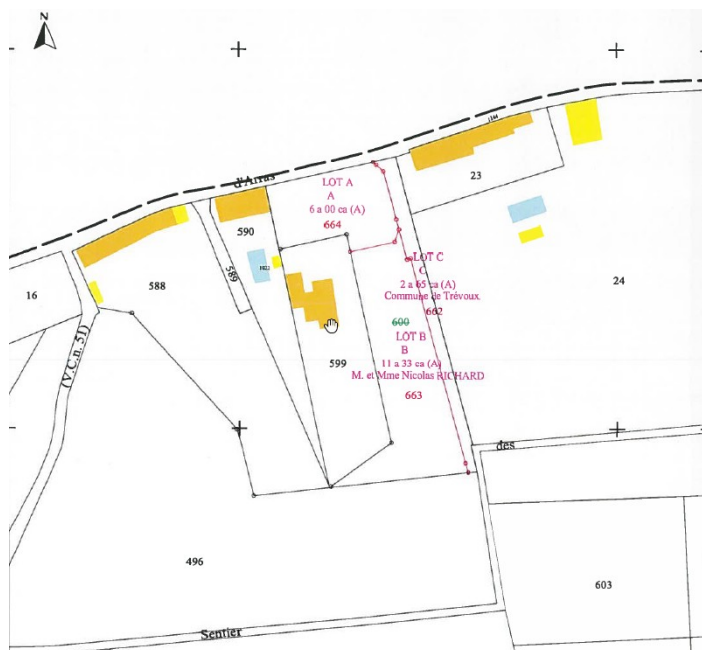
COMMUNE DE TREVOUX

Réf DS: 10644319

Réf OSE : 2022-01427-86595

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Chemin d'Arras à TREVOUX

Valeur :

170 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Nicolas BORY, directeur de l'urbanisme et du foncier (contact : n.bory@mairie-trevoux.fr)

2 - DATES

de consultation :	21/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

A titre réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la valeur vénale à titre réglementaire pour la cession d'une parcelle de terrain à bâtir (lot A). La parcelle a déjà fait l'objet d'une évaluation en 2020 (avis 2020-427 V 0798) pour un prix de 180 000 € soit 300 € / m². Suite au désistement de l'acquéreur, le bien a été remis en vente et un nouvel acheteur a négocié avec la commune la vente du terrain pour 175 136 € soit 291,89 € / m² (tous zonages confondus).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau

La parcelle est située au nord de la commune de Trévoux, au sud-ouest du département, à la frontière avec le Rhône.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TREVOUX	AD 664	Chemin d'Arras	600 m ²

4.3. Descriptif

La parcelle, issue de la division de la parcelle AD 600, est plat, de forme rectangulaire et dispose d'un accès direct et large au Chemin d'Arras. .

4.4. Surfaces du bâti

Aucun bâti sur la parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune de Trévoux.

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés en valeur libre de toute occupation au jour du transfert de propriété.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé le 13/02/2019

Zonage : U « résidentiel » densité 6 pour 529 m² et N pour 71 m². La zone U correspond à une zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune. La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison catégorielle qui consiste à fixer la valeur du bien en fonction du prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de terrains en zone U et en zone N.

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

1ère recherche : cessions de terrains d'une surface comprise entre 200 et 800 m² en zone U dans la commune de Trévoux et ses environs.

Biens non bâtis : terrains - valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	01/02/2021	TREVOUX	AB 1062	504 m ²	U densité 6 et 3	140 000 €	277,78 €	Parcelle en forme de

	2021P01227							parallélogramme situé dans la même rue que le bien évalué.	
2	26/08/2019 2019P05615	TREVOUX	AD 654	284 m ²	U densité 5	90 000 €	316,90 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
3	06/06/2019 2019P03249	TREVOUX	AB 1058	368 m ²	U densité 6	99 500 €	270,38 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
4	28/10/2020 2020P06328	TREVOUX	AH 667	476 m ²	U densité 6	146 000 €	306,72 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
5	11/06/2019 2019P03511	TREVOUX	AK 687 et AK 690	465 m ²	U densité 6	126 114 €	271,21 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
6	26/11/2019 2019P07069	TREVOUX	AK 744	409 m ²	U densité 6	130 000 €	317,84 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
7	05/11/2020 2020P06519	TREVOUX	AK 746	514 m ²	U densité 6	125 000 €	243,19 €	Parcelle de TAB de forme rectangulaire	
							Moyenne	286,22 €	
							Médiane	277,28 €	

La fourchette de valeur est comprise entre 243,19 € et 317,84 € avec une moyenne de 286,22 € et une médiane de 277,28 €.

2ème recherche : cessions de terrains en zone N dans la commune de Trévoux et ses environs.

<i>Biens non bâtis : terrains - valeur vénale</i>									
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations	
1	02/03/2020 2020P01867	SAINT DIDIER DE FORMANS	A 835	3 159 m ²	N	3 000 €	1,053 €	Parcelle de terre jouxtant une zone UC	
2	30/07/2020 2020P04574	SAINT BERNARD	AK 208	110 m ²	N	110 €	1 €	Parcelle de terrain d'agrément mitoyen à une maison en zone UB	
3	13/03/2020 2020P01915	SAINT BERNARD	AB 79	510 m ²	N	7 650 €	15 €	Parcelle rectangulaire achetée par la propriétaire du terrain mitoyen situé en zone UB à des fins de terrain d'agrément	
4	26/11/2020 2020P06899	REYRIEUX	AS 973 et AS 866	1 333 m ²	N	40 000 €	30 €	Parcelle rectangulaire achetée par le propriétaire mitoyen à proximité immédiate d'une zone U	
5	16/03/2022 2022P05980	REYRIEUX	AT 254	2 288 m ²	N	54 000 €	23,60 €	Parcelle de terrain de loisirs avec petite terrasse et bout d'étang	
							Moyenne	14,13 €	
							Médiane	15 €	

La fourchette de valeur est comprise entre 1 € et 30 € avec une moyenne de 14,13 € et une médiane de 15 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Partie du terrain en zone U (529 m²): au vu de l'étude de marché, il est proposé de retenir la valeur haute de la fourchette soit 317,84 € car le terrain est très bien placé et de belle configuration. La valeur vénale est donc égale à $529 \text{ m}^2 \times 317,84 \text{ €} = 168\,137,36 \text{ €}$

Partie du terrain en zone N (71 m²) : les termes de comparaison choisis sont tous à proximité immédiate de zone urbaine. Le terme n°2 est intéressant car il est similaire en terme de superficie. Les termes 3 et 4 sont à retenir car les terrains ont été achetés par les propriétaires mitoyens afin d'accroître leur emprise foncière. En retenant ces 3 termes, on obtient une

moyenne de 15,33 € et une médiane de 15 €. Par conséquent, la valeur vénale de 15 € sera retenue. Appliquée au terrain, la valeur totale est donc égale à $71 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €} = 1 065 \text{ €}$

En conclusion, la valeur totale de la parcelle est égale à $168 137,36 \text{ €} + 1 065 \text{ €} = 169 202,36 \text{ €}$ arrondis à 170 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **170 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 153 000 € (arrondie).

Le prix négocié par les parties (175 136 €) s'inscrit dans cette marge d'appréciation et peut donc, de ce fait, être accepté.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'Elodie Lambert', written over a horizontal line.

Elodie LAMBERT
Inspectrice évaluatrice