

Direction Générale des Finances Publiques
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 30/05/2023

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: 12446745
Réf OSE : 2023-01427-34371

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 nu

Adresse du bien :

662 rue Valentin Smith 01600 TREVOUX

Valeur :

195 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

La proposition faite par l'acquéreur le plus sérieux à 205 505 € s'inscrit dans la marge d'appréciation de 10 % et est donc conforme à la valeur du marché.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Nicolas BORY, directeur urbanisme et foncier (contact : n.bory@mairie-trevoux.fr)

2 - DATES

de consultation :	05/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/05/2023

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'un terrain appartenant au domaine privé de la commune. Ce terrain a été mis aux enchères par le biais d'Agorastore. Le bien a fait l'objet de 4 offres. La plus sérieuse est à 205 505 € (224 000 € FAI). Le potentiel acquéreur souhaite en faire sa résidence principale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe au nord-ouest 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	Nature réelle
TREVOUX	AC 506p	662 rue Valentin Smith	987 m ² (936 m ² en zone U et 51 m ² en zone N)	Terrain
TOTAL			987 m ²	

4.3. Descriptif

Le tènement évalué est de forme régulière, presque rectangulaire et dispose d'un accès par la rue Valentin Smith. Le terrain n'est pas plat mais en pente.

4.4. Surfaces du bâti

Absence de bâti.

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, densité 6, destination résidentiel.

La zone U est une zone directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

La zone « résidentiel » autorise les habitations principalement.

La densité 6 impose certaines prescriptions en matière de constructibilité. Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres ou à l'alignement des bâtiments implantés sur les parcelles voisines (règles identiques pour l'implantation par rapport aux limites séparatives). La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (soit R+1). Enfin, ce secteur est le seul qui est réglementé au niveau de l'emprise au sol. Celle-ci est limitée à 20 %.

Les parcelles sont classées en zone blanche selon le PPR Inondations de la Saône et du Formans approuvé le 27/02/2014.

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 vénale du bien en fonction des prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Etant donné que la parcelle bénéficie d'un double zonage, l'étude de marché a consisté à chercher :

- des mutations de terrains en zone urbaine dans la commune de Trévoux et ses environs

- des mutations de terrains en zone naturelle dans la commune de Trévoux et ses environs

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Etude n°1 : cessions de terrains en zone U

Critères de recherche : cessions entre 01/2019 et 04/2023 de terrains situés en zone U, secteur résidentiel, densité 6 à Trévoux.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	19/05/2020 2020P02723	TREVOUX	AC 667 et AC 668	1 093 m ²	U, secteur résidentiel, densité 6.	153 000 €	139,98 €	Parcelle de TAB non viabilisée rectangulaire avec un chemin d'accès.
2	30/09/2019 2019P05734	TREVOUX	AB 1049 et AB 1052	914 m ²	U, secteur résidentiel, densité 6.	188 000 €	205,69 €	Parcelle de TAB non viabilisée rectangulaire avec accès direct à la voirie.
3	26/02/2020 2020P01729	TREVOUX	AI 1053 et AI 1054	1 085 m ²	U, secteur résidentiel, densité 6 et zone N	124 000 € (123 500 € et 500 €)	139,08 € pour la partie constructible et 2,54 € pour la partie non constructible)	Parcelle de TAB non viabilisée (888 m ²) ainsi qu'une parcelle attenante non constructible (197 m ²)
Moyenne							161,58 €	
Médiane							139,98 €	

Etude n°2 : cessions de terrains en zone N/A

Critères de recherche : cessions entre 01/2019 et 04/2023 de terrains situés en zone N ou A dans un rayon de 5 km autour de l'adresse du bien évalué.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	30/07/2020 2020P04574	SAINT-BERNARD	AK 208	110 m ²	N	110 €	1 €	Parcelle de terrain d'agrément rectangulaire achetée par le propriétaire mitoyen. La parcelle mitoyenne est classée en zone UB.
2	10/01/2022 2022P02316	SAINTE-EUPHEMIE	A 604	26 m ²	A	8,84 €	0,34 €	Bande de terre étroite achetée par les propriétaires mitoyens.
3	26/02/2020 2020P01729	TREVOUX	AI 1053 et AI 1054	1 085 m ²	U, secteur résidentiel, densité 6 et zone N	124 000 € (123 500 € et 500 €)	139,08 € pour la partie constructible et 2,54 € pour la partie non constructible)	Parcelle de TAB non viabilisée (888 m ²) ainsi qu'une parcelle attenante non constructible (197 m ²)
Moyenne							1,29 €	
Médiane							1 €	

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

Analyse étude n°1 : 3 termes de comparaison ont pu être recensés :

- terme n°1 : il s'agit de la cession d'un terrain rectangulaire pentu mais avec une bande étroite qui permet de relier le terrain à la voirie. Cette partie d'environ 130 m² est donc non exploitable et réduit encore un peu plus le potentiel constructible de ce terrain qui

est déjà situé dans un secteur qui limite l'emprise au sol à 20 %. Bien situé dans le même quartier que le bien évalué.

- terme n°2 : il s'agit de la cession d'un terrain rectangulaire et plat avec une large façade sur la voirie. Sa position est plus excentrée que celle du bien évalué.
- terme n°3 : il s'agit de la cession d'un terrain qui comporte une partie non constructible. Le tènement est de forme rectangulaire. L'accès n'est pas direct sur la montée de Préonde mais se fait via une voie d'environ 4 mètres de large. Le terrain est en pente importante et la partie non constructible est située sur le côté du terrain et pas à l'arrière où la pente est la plus forte. Cela restreint donc les possibilités d'aménagement. La position de ce tènement est plus excentrée que celle du bien évalué.

Le bien évalué dispose de plusieurs éléments de plus-value :

- une situation géographique proche du centre-ville et plus favorable que celle des termes de comparaison trouvés
- une configuration régulière qui permet un aménagement plus facile que pour les termes n°1 et n°3
- une partie non constructible très faible qui n'impacte pas le potentiel constructible
- un accès plus aisé à la voirie que pour les termes n°1 et 3

Par conséquent, au vu des nombreux éléments de plus-value, il est proposé de retenir la valeur haute de l'étude soit 205,69 € qui correspond à la valeur du terme n°2, un terrain qui présente une très bonne configuration et qui est entièrement plat (contrairement au bien évalué) mais qui bénéficie d'une situation géographique moins favorable.

Valeur vénale zone U : $205,69 \text{ €} \times 936 \text{ m}^2 = 192\,525,84 \text{ €}$

Analyse étude n°2 : sur les trois termes de comparaison trouvés, les termes n°1 et 3 apparaissent comme privilégiés car il s'agit de parcelles de petite superficie mitoyens à des terrains en zone urbaine. Il est proposé de retenir la valeur du terme n° 3 soit 2,54 € car la cession est située dans la même commune que le bien évalué.

Valeur vénale zone N : $2,54 \text{ €} \times 51 \text{ m}^2 = 129,54 \text{ €}$

Valeur vénale du tènement : $192\,525,84 \text{ €} + 129,54 \text{ €} = 192\,655,38 \text{ €}$

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 **195 000 €, arrondi de 192 655,38 €.**

La proposition faite par l'acquéreur le plus sérieux à 205 505 € s'inscrit dans la marge d'appréciation de 10 % et est donc conforme à la valeur du marché.

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 175 500 € (arrondie).

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,



Elodie LAMBERT
Inspectrice évaluatrice