

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 09/10/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie LAMBERT
Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 26 37 70 19

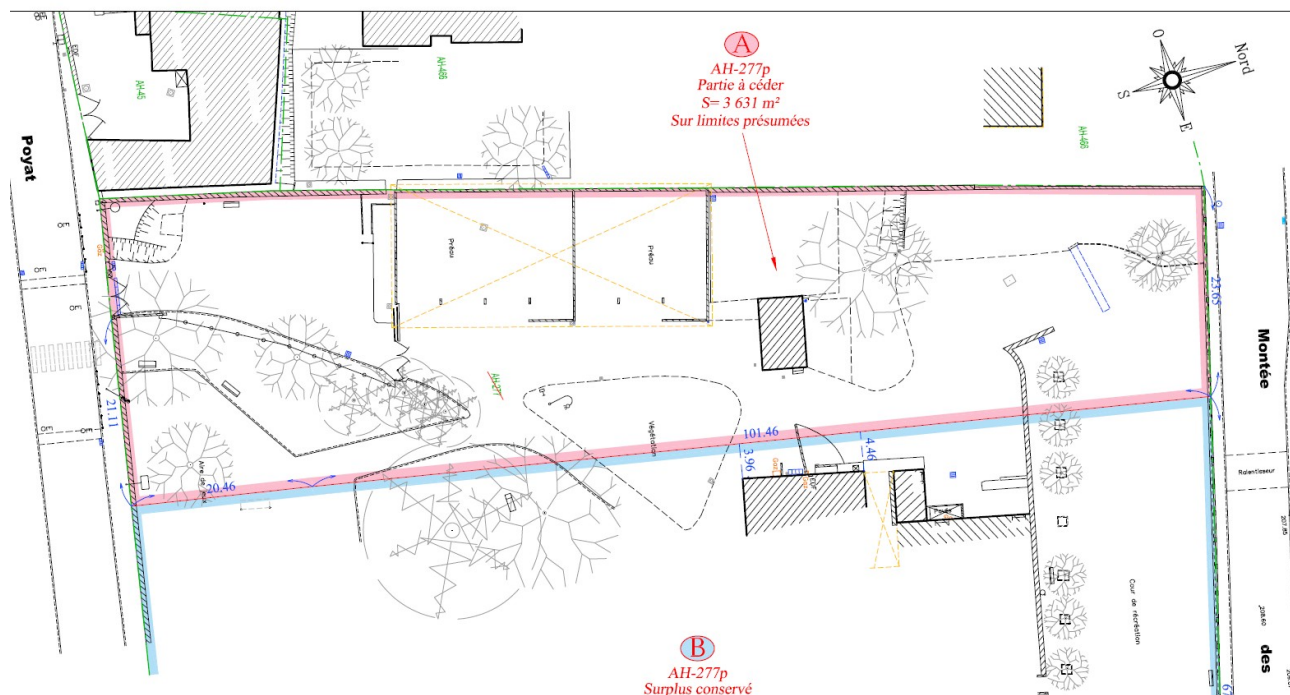
à

COMMUNE DE TREVOUX

Réf DS: 14208873
Réf OSE : 2023-01427-73382

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Parcelle de terrain supportant du bâti.
Adresse du bien : Boulevard Poyat 01600 TREVOUX
Valeur : **663 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 0 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	22/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/09/2023

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'une emprise de terrain supportant du bâti à Alliade en vue de la construction d'un projet de logements sociaux. Les parties ont négocié un prix de 663 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe près du centre de la commune, 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	AH 277p	Boulevard Poyat	3 631 m ²	Terrain bâti
TOTAL			3 631 m ²	

4.3. Descriptif

Le tènement évalué se situe boulevard Poyat, près du centre-ville. L'emprise évaluée est une partie de la cour de l'ancienne école élémentaire Poyat. Le tènement cédé comprend un préau et l'ancienne maison du directeur de l'école.

Alliade prévoit sur cette emprise et les parcelles voisines la construction de 5 bâtiments comprenant 123 logements dont une partie destinée à un public senior (24 PLUS, 24 PLAI, 18 PLS, 28 LLI et 29 PSLA). Les 5 bâtiments seront très performants au niveau énergétique et environnemental car conformes aux seuils 2025 de la RE 2020. Les bâtiments A et B seront passifs et certifiés Passivhaus.

Alliade prévoit une SDP de 3 838 m² sur l'emprise évaluée.



4.4. Surfaces du bâti

Le consultant a indiqué les surfaces suivantes : 520 m² pour le préau et 40 m² pour la maison du directeur.

Les surfaces n'ont pas été déclarées au cadastre. Il n'est donc pas possible de vérifier les mesures.

A titre complémentaire, l'emprise au sol des différents bâtiments a été mesurée à partir des plans cadastraux.

Préau : 520 m²

Maison du directeur : 40 m²

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 3, secteur Les Granges.

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

La densité 3 impose certaines règles en matière de construction. Ce secteur est concerné par les bandes de constructibilité. Les constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 6 mètres le long des voies et emprises publiques. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres soit R+3. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Le secteur Les Granges comprend des habitations, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

L'emprise est concernée par une servitude de projet au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude sera remplacée par une OAP dans le cadre de la modification du PLU qui sera approuvée lors du conseil municipal du 18/10/2023.

Les parcelles sont en zone grise mouvements de terrain selon le PPR « Inondations de la Saône et du Formans, mouvements de terrain » approuvé le 27/02/2014 (aucune disposition autre que le respect des règles de l'art n'est prescrite).

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 du prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires
- la méthode de la charge foncière qui se définit comme la part que représente la valeur du terrain dans un m² de plancher construit

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de terrains encombrés de bâtis destinés à être démolis avant d'accueillir une nouvelle construction. Cela permet de déterminer une valeur de terrain encombré et une valeur à la surface de plancher en fonction des projets réalisés.

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2017 et 09/2023 de terrains destinés à être aménagés dans un rayon de 40 km autour de l'adresse du bien évalué.

Biens bâtis – terrain encombré – valeur vénale

N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	SDP prévue	Urbanisme	Prix	Prix/m ² terrain	Prix/m ² SDP	Ratio SDP/Terrain	Observations
1	19/01/2022 2022P02003	VILLIEU-LOYES-MOLLON	A 368, 369 et 370	1 625 m ²	918 m ²	UA	200 000 €	123,08 €	217,87 €	56,5 %	Vente par la commune à Ain Habitat de 2 bâtiments anciens avec dépendances et terrain attenant. Démolition prévue (406 m ²) pour construire 10 logements collectifs et 3 pavillons (PC 001 450 21A0001).
2	13/12/2018 2019P00104	AMBERIEUX-EN-DOBES	AC 197, AC 158 et AC 198	7 867 m ²	5 366 m ²	UB	1 200 000 €	152,54 €	223,63 €	68,20 %	Achat par une SCCV d'une maison d'habitation avec terrain, bâtiment annexe et piscine ainsi que d'une propriété composée de plusieurs bâtiments anciennement à usage de restaurant pour construire 65 logements (PC 00100517V0006T01). Nouveau permis de construire déposé pour 79 logements en 2021 (PC 00100520V0026). Surface démolie : 244 m ² .
3	18/07/2017 2017P04149	REYRIEUX	AR 192 et 143	1 199 m ²	665 m ²	UBb	205 000 €	170,98 €	308,27 €	55,46 %	Achat par Dynacité d'une maison d'habitation avec terrain attenant. PC 001 322 19V0053 qui prévoit 9 logements (surface démolie 98 m ²)
4	28/10/2022 2022P24954	TREVOUX	AD 314	392 m ²	2 028 m ²	U, densité 5, entrée de ville ouest.	300 000 €	759,75 €	653,35 €	116,28 %	Achat par une SCCV d'une maison avec terrain et cabanon et d'un tènement comprenant un hangar, un bureau, une maison, un atelier et un entrepôt en vue d'une démolition (surface démolie 902 m ²) et d'une construction de 28 logements (PC 01 427 21V0023).
5	28/10/2022 2022P26079	TREVOUX	AD 487 et 488	1 352 m ²			1 025 000 €				
6	28/10/2021 2021P08084	MASSIEUX	AA 55 ET 58	3 330 m ²	3 707 m ²	UAa	1 000 000 €	300,30 €	269,76 €	111,32 %	Achat par une SNC d'une maison avec dépendances et terrain. Bien destiné à être démoli pour construire un immeuble d'habitation de 54 logements (PC 00123819V0010)
7	11/04/2017 2017P02228	SANDRANS	D 586, 590, 591 et 593	2 164 m ²		UA	260 000 €	120,15 €			Achat par Dynacité d'un tènement comprenant un entrepôt avec terrain attenant, le tout non viabilisé. Permis de construire non déposé.
8	10/01/2017 2017P00162	MIONNAY	AE 143	6 829 m ²	2 445 m ²	UB	920 000 €	134,72 €	376,28 €	35,80 %	Achat par un promoteur d'une maison avec jardin d'hiver, 2 garages, piscine, hangar, parking et remise. Projet de construction d'un programme de 36 logements avec 395 m ² de surface démolie.
							Moyenne	251,65 €	341,53 €		
							Médiane	152,54 €	289,02 €		

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

Méthode par comparaison : l'étude de marché fait ressortir une fourchette de prix pour des terrains encombrés comprise entre 120,15 € et 759,75 € avec une moyenne de 251,65 € et une médiane de 152,54 €. Il est proposé de retenir la valeur médiane, plus basse que la moyenne, car le tènement évalué est destiné à accueillir des logements sociaux.

Valeur vénale par comparaison : 152,54 € x 3 631 m² = 553 872,74 €

Méthode de la charge foncière : l'étude de marché fait ressortir une fourchette de prix pour des m²/SDP comprise entre 217,97 € et 653,35 € avec une moyenne de 341,53 € et une médiane de 289,02 €. Il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude car le tènement est destiné à accueillir des logements sociaux. De plus, le ratio SDP prévue/m² terrain (3 838 m²/3 631 m² = 105,70 %) est élevé, ce qui fait baisser le prix.

Valeur vénale à la charge foncière : 3 838 m² x 217,87 € = 836 185,06 €

Les 2 méthodes conduisent à 2 valeurs : 553 872,74 € selon la méthode par comparaison et 836 185,06 € selon la charge foncière. En faisant la moyenne de ces deux valeurs, on obtient une valeur de (553 872,74 € + 836 185,06 €) / 2 = 695 028,90 €.

Les parties ont négocié un prix de 663 000 €. Ce prix est compris dans la marge d'appréciation de 10 %, communément admise. Par conséquent, la valeur vénale retenue sera celle négociée par les parties soit 663 000 €.

Valeur vénale retenue : 663 000 €

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 **663 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 663 000 € (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.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques de l'AIN
Aline LECHARTIER



Responsable du pôle d'évaluation domaniale de l'AIN