

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 17/04/2024

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: 17330843
Réf OSE : 2024-01427-28063

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison de ville

Adresse du bien :

2 Boulevard Poyat 01600 TREVOUX

Valeur :

310 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Le prix négocié de 320 000 € s'inscrit dans cette marge d'appréciation et est donc conforme à la valeur de marché.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Richard SIMMINI, adjoint à l'urbanisme et au foncier (contact : i.pagnon@mairie-trevoux.fr)

2 - DATES

de consultation :	10/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/04/2024

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 maison de ville. Le bien a été acquis en 2018 par l'EPF dans le cadre d'une préemption au prix de 265 000 €. L'objectif de la préemption était d'élargir le boulevard Poyat. Aujourd'hui, la commune a reçu une proposition d'achat à 320 000 €. La commune souhaite donc vendre cette maison après la rétrocession du bien par l'EPF.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien se situe à l'Est de l'hypercentre 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
TREVOUX	AH 67	2 Boulevard Poyat	168 m ²
TOTAL			168 m ²

4.3. Descriptif

Le bien évalué est une maison mitoyenne de 1850 située à l'angle de la rue Médecine et du Boulevard Poyat. Elle se compose :

- au rez-de-chaussée : un home-salon (chambre d'amis), une salle de douche et un WC séparé donnant sur un jardin coquet. Un escalier étroit en colimaçon en bois et rampe en fer forgé permet l'accès au 1^{er} étage. Deux caves servent de rangement.
- au 1^{er} étage, en enfilade : un salon avec parquet au sol, une cuisine avec tomettes au sol et une salle à manger avec cheminée et parquet au sol. Une porte de sortie permet d'accéder à la rue.
- au 2^{ème} étage : une grande chambre avec douche et dressing, deux autres chambres avec lit en mezzanine, une salle de bains avec baignoire et lavabo et un WC séparé.

La maison dispose :

- d'éléments de plus-value : proximité des commerces et charme de l'ancien
- d'éléments de moins-value : pas de WC au 1^{er} étage, mitoyenneté sur un côté, compteur électrique à l'extérieur de la partie habitable, pas de garage ni de place de parking et peu de terrain d'aisance

4.4. Surfaces du bâti

Maison : 142 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune de Trévoux (rétrocession par l'EPF en cours).

L'EPF a acquis la parcelle le 17/09/2018 (acte 0104P03 2018P05404) pour 265 000 €.

La rétrocession par l'EPF est prévue à 268 318,46 €.

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 et dernière modification le 18/10/2023.

Zonage : U, densité 3, les Granges. La parcelle est grevée de l'emplacement réservé n°6 qui prévoit l'élargissement du Boulevard Poyat.

La parcelle est en zone grise selon le PPR « Inondations de la Saône et du Formans, mouvements de terrain » 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 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

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 03/2021 et 03/2024 de maisons anciennes mitoyennes avec un terrain maximum de 250 m² à Trévoux

Biens bâtis – maison – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations	
1	15/07/2021 2021P04717	TREVOUX	AD 357	110 m ²	U, densité 1 centre ancien	187 000 €	1 700 €	Maison frappée de double mitoyenneté en R+2 avec 3 chambres, une salle d'eau, une salle de bain et 2 WC. Pas d'extérieur.	
2	25/05/2023 2023P11216	TREVOUX	AC 75	108 m ²	U, densité 5, entrée de ville ouest	309 100 €	2 862,04 €	Sur une parcelle de 174 m ² , maison mitoyenne sur 1 côté en R+2 avec 2 chambres, 2 WC, une salle de bains et une salle d'eau.	
3	04/07/2022 2022P17203	TREVOUX	AE 31	100 m ²	U, densité 1, centre ancien.	196 350 €	1 963,50 €	Maison frappée de double mitoyenneté en R+2 avec 3 chambres, une salle de bain et 3 WC. Pas d'extérieur.	
							Moyenne	2 177,97 €	
							Médiane	1 963,50 €	

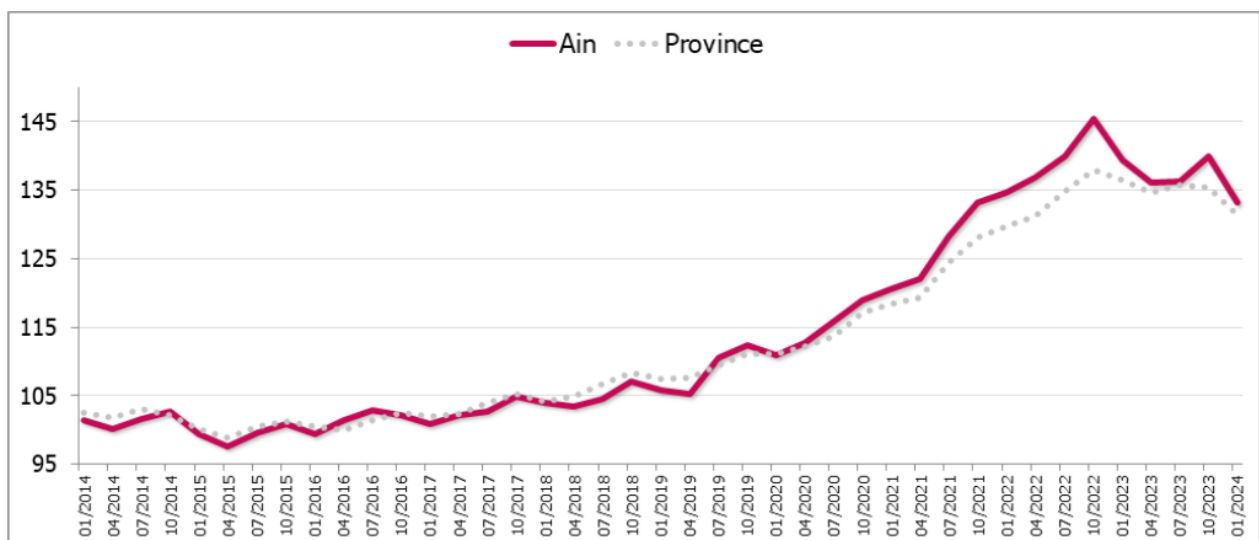
8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La commune va acquérir le bien à 268 318,46 € après rétrocession par l'EPF. Il serait donc logique de conserver cette valeur d'acquisition pour évaluer le bien, d'autant plus qu'il n'a pas subi de modification. Cependant, l'achat par l'EPF est relativement ancien car il date de 2018. De plus, d'après la conjoncture immobilière de l'Ain publiée par la chambre des notaires du département, les prix des maisons anciennes ont fortement augmenté depuis 2018.

7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024
Ain	Indice	111,0	120,6	134,6	139,5	133,2
	Évolution	+5,0%	+8,7%	+11,6%	+3,6%	-4,5%
Province	Indice	111,1	118,5	129,7	136,4	131,4
	Évolution	+3,5%	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an



Par conséquent, une nouvelle étude de marché, plus récente, a été réalisée. Il est proposé de retenir la valeur moyenne de cette étude, plus élevée que la médiane, car la maison évaluée dispose d'un joli espace extérieur, ce qui n'est pas le cas de deux des termes de comparaison.

Valeur vénale : $2\,177,97\text{ €} \times 142\text{ m}^2 = 309\,271,74\text{ €}$

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 **310 000 €, arrondie de 309 271,74 €**.

Le prix négocié de 320 000 € s'inscrit dans cette marge d'appréciation et est donc conforme à la valeur de 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 279 000 € (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