

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 20/11/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

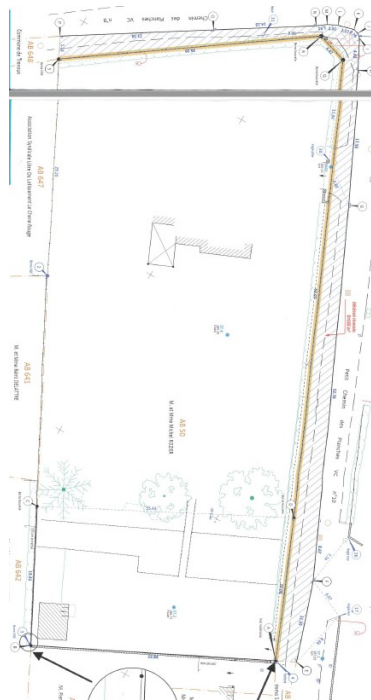
Affaire suivie par : Elodie LAMBERT
Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 26 37 70 19

COMMUNE DE TREVOUX

Réf DS: 20851216
Réf OSE : 2024-01427-80770

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 :

Voirie

Adresse du bien :

24 Petit Chemin des Planches 01600 TREVOUX

Valeur :

3 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Isabelle PAGNON, assistante juridique (contact : l.gombert@dynacite.fr)

2 - DATES

de consultation :	05/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

3.2. Nature de la saisine

A titre dérogatoire.

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la valeur vénale à titre dérogatoire pour l'acquisition de voirie dans le cadre d'une régularisation. En 1979, le terrain des consorts Rozier a été réduit dans le but d'élargir les voies VC 10 et VC 8 sans aboutir à un acte notarié. L'acquisition est prévue à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement évalué se trouve au Nord-Ouest du centre-ville de Trévoux. Trévoux est une commune de 6 947 habitants (en 2021 selon l'Insee) située entre Dombes et Beaujolais, au coeur de la vallée de la Saône. Elle est à la frontière avec le Rhône, à 25 km au Nord de Lyon et à 10 km au Sud de Villefranche-sur-Saône.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TREVOUX	AB 50p	24 Petit Chemin des Planches	355 m ²
TOTAL			355 m ²

4.3. Descriptif

L'évaluation porte sur une bande étroite enherbée de terrain nu en bord de voirie.



4.4. Surfaces du bâti

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Consorts Rozier.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé 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 6, secteur résidentiel. La zone U est une zone directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

Le tènement est en zone blanche 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 01/2020 et 10/2024 de terrains nus sans droits à construire dans un rayon de 20 km autour de Trévoux.

Biens non bâtis – terrain – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	10/01/2024 2024P01261	JASSANS-RIOTTIER	AO 228 et AO 235	94 m ²	UC	1 081 €	11,50 €	Achat par le Département de deux parcelles de voirie.
2	19/04/2021 2021P02457	MASSIEUX	AD 380	97 m ²	UAc	5 300 €	54,64 €	Acquisition à l'euro symbolique par la commune d'une bande de terrain en nature de voirie.
3	28/06/2022 2022P15136	RANCE	A 947	56 m ²	UB	560 €	10 €	Achat à l'euro symbolique par la commune d'une parcelle à usage de voirie.
4	23/06/2020 2020P03099	BANEINS	A 1252	31 m ²	UA	3 000 €	96,77 €	Achat par la commune d'une parcelle à usage de voirie.
5	03/06/2021 2021P03698	MOGNEINEINS	B 1622	50 m ²	U	1 000 €	20 €	Achat par la commune d'une bande de terrain nu étroite.
6	12/07/2021 2021P04430	MOGNEINEINS	B 1620	41 m ²	U	1 000 €	24,39 €	Achat par la commune d'une bande de terrain nu étroite.
7	04/04/2023 2023P09190	TREVOUX	AE 493, 494, 495/AE 496	1 660 m ² /32 m ²	U, densité 1, centre ancien	Echange sans soulte mais évaluation à 64 000 € et 2 120 €	38,55 €/66,25 €	Echange entre Dynacité et la commune d'emprise de terrain nu en bordure de résidence et en nature de parc et de chemin piétonnier.
Moyenne							40,26 €	
Médiane							31,47 €	

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

La fourchette de prix est comprise entre 10 € et 96,77 € avec une moyenne de 40,26 € et une médiane de 31,47 €. Il est proposé de retenir la fourchette basse de l'étude car l'emprise évaluée n'est pas aménagée.

Valeur vénale : $10 \text{ €} \times 355 \text{ m}^2 = 3\,550 \text{ €}$

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 **3 500 €, arrondie de 3 550 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 3 850 € (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