

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/07/2023

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

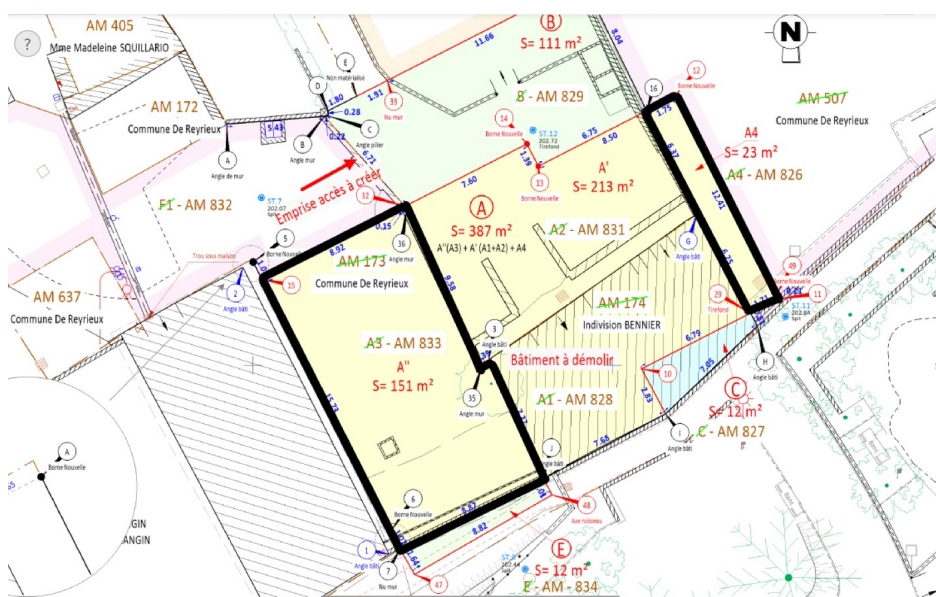
COMMUNE DE REYRIEUX

Réf DS: 12981787

Réf OSE : 2023-01322-47939

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : 2 parcelles de terrain

Adresse du bien : Allée de la Talançonne 01600 REYRIEUX

Valeur : **49 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Le prix négocié de 45 000 € s'inscrit dans la marge d'appréciation de 10 % et est donc conforme à la valeur du marché.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Jonathan BONNET, responsable urbanisme (contact : urbanisme@reyrieux.fr)

2 - DATES

de consultation :	16/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/06/2023

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 de deux parcelles de terrain nu à un promoteur dans le cadre d'un projet de construction d'une maison de santé. Les parties ont négocié un prix de 45 000 € soit 258,62 €/m², compte tenu de l'intérêt général du projet.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe au centre-ville de Reyrieux, au sud-ouest du département.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
REYRIEUX	AM 826	Allée de la Talançonne	23 m ²
REYRIEUX	AM 833	Allée de la Talançonne	151 m ²
TOTAL			174 m ²

4.3. Descriptif

Le tènement évalué se compose de deux parcelles non mitoyennes :

- parcelle AM 826 (issue de la division de la parcelle AM 507) : il s'agit d'une petite emprise de forme régulière peu large (1m75 de large sur 12m50 de long) en nature d'herbe et de gravier



- parcelle AM 833 (issue de la division de la parcelle AM 173) : il s'agit d'une emprise de forme rectangulaire enherbée située entre deux bâtiments. L'accès à cette parcelle n'est possible qu'en traversant les parcelles mitoyennes, propriétés de la commune.



4.4. Surfaces du bâti

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune de Reyrieux.

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 21/10/2019 et modifié le 29/11/2021.

Zonage : UA. La zone UA recouvre le centre du village dans lequel le bâti ancien dense est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives. La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres.

Les parcelles sont classées en zone blanche selon le PPR Inondations et mouvements de terrain approuvé le 27/10/2016.

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 l'évaluation porte sur deux parcelles de superficie différente, deux études de marché ont été menées :

- une 1^{ère} étude concernant des cessions de terrain de très petite superficie ou de configuration très étroite
- une 2^{nde} étude concernant des cessions de terrain de plus grande superficie

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Etude n°1 : cessions de terrains de très petite superficie/de configuration irrégulière

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2019 et 06/2023 de terrains nus de moins de 100 m² situés en zone urbaine dans un rayon de 10 km autour de l'adresse du bien évalué.

Biens non bâtis – terrains – valeur vénale

N	Date mutation	Commune	Cadastr e	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	06/12/2019 2019P07099	PARCIEUX	AC 309, 312 et	47 m ²	UB	9 400 €	200 €	3 emprises de terrain très étroites situées en bordure de voirie achetées par la commune.

			314						
2	05/02/2019 2019P00945	MISERIEUX	B 121	60 m ²	UAb	8 400 €	140 €	Bande de terre très étroite.	
3	21/10/2019 2019P05744	REYRIEUX	ZM 438	84 m ²	UB, zone bleue PPRN	4 000 €	47,62 €	Bande de terre étroite.	
4	08/03/2019 2019P01548	SAINTE-EUPHEMIE	A 1191	33 m ²	UA	6 600 €	200 €	Parcelle enclavée achetée par le propriétaire mitoyen.	
5	19/04/2021 2021P2457	MASSIEUX	AD 380	97 m ²	UAc	1 € mais évaluée 5 300 €	54,64 €	Parcelle très étroite en bordure de voirie achetée par la commune.	
6	04/02/2019 2019P00794	AMBERIEUX-EN-DOBES	AD 330	12 m ²	UB	1 200 €	100 €	Parcelle très étroite achetée par le propriétaire mitoyen.	
7	02/10/2019 2019P05630	AMBERIEUX-EN-DOBES	AA 79	31 m ²	UB	550 €	17,74 €	Parcelle très étroite achetée par le propriétaire mitoyen.	
8	28/05/2019 2019P03191	SAINT-BERNARD	AL 122	20 m ²	UB	2 729 €	136,45 €	Parcelle en bord de voirie achetée par la CCDSV.	
9	06/09/2022 2022P20378	SAINT-BERNARD	AI 120	25 m ²	UAa	6 900 €	276 €	Vente par la commune au propriétaire mitoyen d'une petite parcelle en bord de voirie.	
10	18/03/2022 2022P07515	MONTHIEUX	C 951	15 m ²	UB	1 200 €	80 €	Petite parcelle achetée par le propriétaire mitoyen.	
							Moyenne	125,25 €	
							Médiane	118,23 €	

Etude n°2 : cessions de terrains de forme régulière

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2018 et 06/2023 de terrains nus avec une surface comprise entre 100 et 250 m² dans un rayon de 10 km autour de l'adresse du bien évalué.

Biens non bâtis – terrains – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations	
1	27/04/2021 2021P02712	MISERIEUX	ZC 607	172 m ²	UB	26 000 €	151,16 €	Parcelle de terrain achetée par le propriétaire mitoyen. Parcelle de forme régulière située en bordure de voirie.	
2	06/01/2023 2023P02201	CIVRIEUX	C 1004 et C 1002	181 m ²	UA	81 450 €	450 €	2 parcelles de terrain achetées par le propriétaire de la maison mitoyenne pour agrandir son terrain d'aisance. L'accès se fait par la propriété de l'acheteur.	
3	13/02/2019 2019P01152	CIVRIEUX	C 958	138 m ²	UA	78 000 €	565,22 €	Parcelle de TAB viabilisée en bordure de voirie pour construire une maison mitoyenne.	
4	07/05/2021 2021P03419	TOUSSIEUX	A 1938 et A 1939	121 m ²	UB	24 000 €	198,35 €	Parcelles en nature de jardin achetées par le propriétaire mitoyen pour agrandir son terrain d'aisance. L'accès se fait par la propriété de l'acheteur.	
5	24/10/2019 2019P05975	VILLARS-LES-DOBES	BA 339	108 m ²	UC	19 000 €	175,93 €	Parcelle de terrain achetée par le propriétaire mitoyen pour agrandir son terrain d'aisance. Voirie proche et accès par une parcelle mitoyenne, propriété de l'acquéreur.	
							Moyenne	308,13 €	
							Médiane	198,35 €	

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

Analyse pour la parcelle AM 826 : la fourchette de prix est comprise entre 17,74 € et 276 €. Les prix sont donc très hétérogènes. Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur médiane pour tenir compte de cette forte disparité.

Valeur vénale : 118,23 € x 23 m² = 2 719,29 €

Analyse pour la parcelle AM 833 : l'étude de marché a permis de relever 4 termes de comparaison. Aucune cession de terrain de petite superficie n'a pu être relevée à Reyrieux. Le

bien évalué dispose d'une très bonne situation géographique et d'une configuration régulière mais est difficile d'accès. L'accès est possible uniquement par les parcelles mitoyennes, propriétés de la commune. L'acheteur aura donc la nécessité de créer une servitude de passage pour accéder à son tènement. Il est proposé de retenir la valeur moyenne de l'étude, plus élevée que la médiane car le bien dispose d'un très bon emplacement et d'une belle configuration.

Valeur vénale : $308,13 \text{ €} \times 151 \text{ m}^2 = 46\,527,63 \text{ €}$

Valeur totale du tènement : $46\,527,63 \text{ €} + 2\,719,29 \text{ €} = 49\,246,92 \text{ €}$

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 **49 000 €, arrondi de 49 246,92 €**.

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 44 100 € (arrondie).

Le prix négocié de 45 000 € s'inscrit dans cette marge d'appréciation et est donc conforme à la valeur de marché.

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