

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/06/2024

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

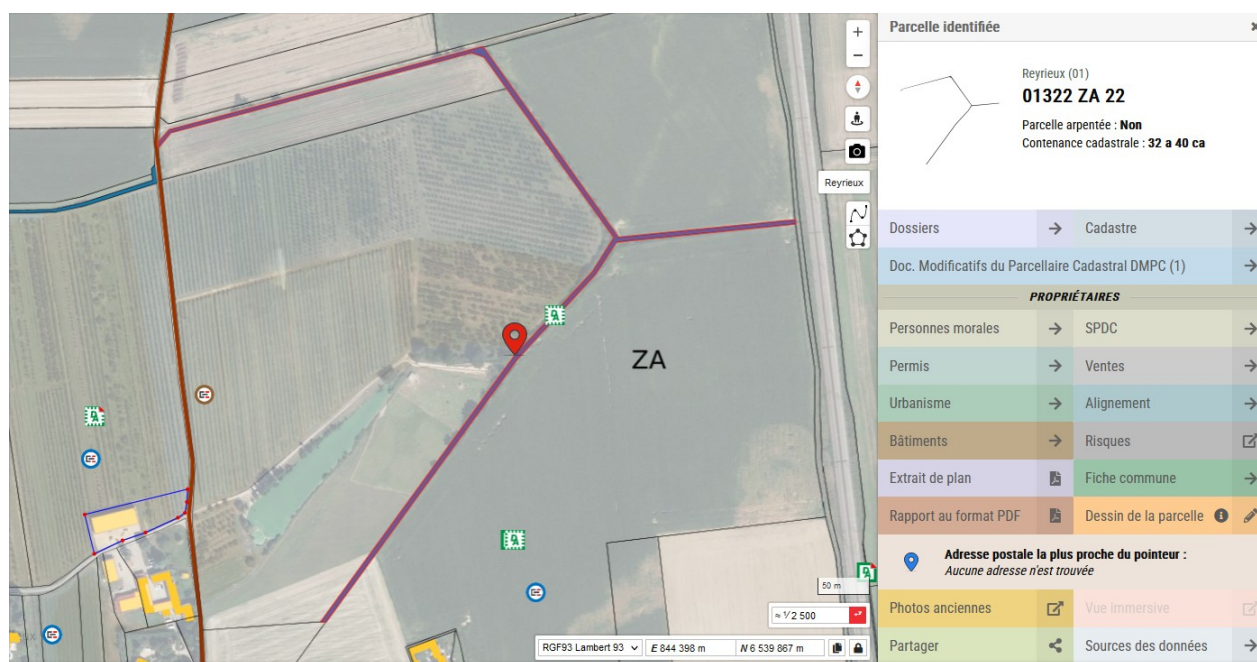
COMMUNE DE REYRIEUX

Réf DS: 18386423

Réf OSE : 2024-01322-45226

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



Parcelle identifiée

Reyrieux (01)
01322 ZA 22
Parcelle arpentée : Non
Contenance cadastrale : 32 a 40 ca

Dossiers → Cadastre →
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC (1) →

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →
Permis → Ventes →
Urbanisme → Alignement →
Bâtiments → Risques →
Extrait de plan → Fiche commune →
Rapport au format PDF → Dessin de la parcelle →

Adresse postale la plus proche du pointeur :
Aucune adresse n'est trouvée

Photos anciennes → Vue immersive →
Partager → Sources des données →

Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

En Pouilleux 01600 REYRIEUX

Valeur :

1 166 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	14/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/06/2024

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 parcelle communale issue des remembrements en lien avec le TGV. Le terrain a été rétrocédé à la commune sans utilisation particulière. Il se trouve entre plusieurs parcelles appartenant à un propriétaire agricole qui entretient le lieu sans pouvoir l'exploiter. Les parties ont négocié un prix de 0,40 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe à l'Est 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	ZA 22	En Pouilleux	3 240 m ²
TOTAL			3 240 m ²

4.3. Descriptif

Le tènement évalué est une bande de terre de 3 mètres de large formant une délimitation entre plusieurs parcelles agricoles. Elle est en nature de fossé.



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 : Np. La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend le secteur Np de protection des biotopes Natura 2000, ZNIEFF de type 1.

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

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2021 et 05/2024 de terrains nus en zone naturelle ou agricole à Reyrieux.

Biens non bâtis – terrains – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations	
1	21/02/2023 2023P05380	REYRIEUX	ZH 27	4 115 m ²	A	1 500 €	0,36 €	Bande de terre étroite en nature de pré au bord d'un chemin rural.	
2	30/09/2022 2022P23011	REYRIEUX	ZA 15	2 210 m ²	Np	884 €	0,40 €	Bande de terre étroite au bord d'un chemin rural.	
3	31/05/2022 2022P13159	REYRIEUX	ZI 4	1 847 m ²	A	738,80 €	0,40 €	Bande de terre étroite au bord d'un chemin rural.	
							Moyenne	0,39 €	
							Médiane	0,40 €	

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

La recherche s'est concentrée sur des cessions de terrains étroits situés à proximité du bien évalué. La fourchette de prix est comprise entre 0,36 € et 0,40 € avec une moyenne de 0,39 € et une médiane de 0,40 €. Le tènement évalué étant de forme irrégulière et en nature de fossé, il est proposé de retenir la fourchette basse de l'étude soit 0,36 €.

Valeur vénale : $0,36 \text{ €} \times 3\,240 \text{ m}^2 = 1\,166,40 \text{ €}$

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 **1 166 €, arrondi de 1 166,40 €**.

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 1 049 € (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