

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/06/2024

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: 18394368

Réf OSE : 2024-01322-45389

## 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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Impasse Bellevue 01600 REYRIEUX

Valeur :

**6 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

**Cession prévue à l'euro symbolique.**

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Jonathan BONNET, responsable urbanisme (contact : [urbanisme@reyrieux.fr](mailto: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 de deux parcelles incluses dans la zone d'accès à un terrain privé.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe au Nord de Reyrieux, au Sud-Ouest du département.

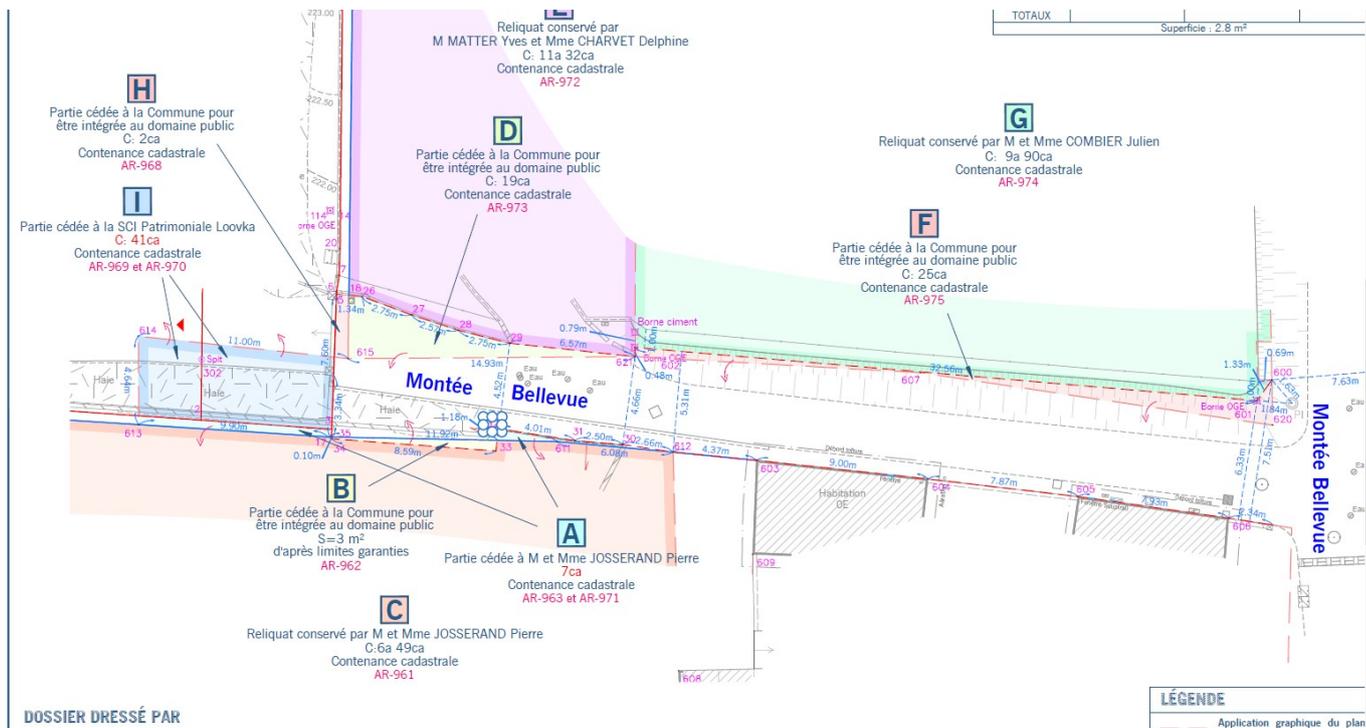
### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
REYRIEUX	AR 969	Impasse Bellevue	14 m <sup>2</sup>
REYRIEUX	AR 970	Impasse Bellevue	27 m <sup>2</sup>
TOTAL			41 m <sup>2</sup>

### 4.3. Descriptif

Le tènement évalué est une bande herbeuse de forme rectangulaire au fond de l'impasse Bellevue.



#### 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 : UC. La zone UC concerne les extensions récentes de Reyrieux.

### 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 05/2021 et 05/2024 de terrains nus de moins de 50 m<sup>2</sup> dans un rayon de 10 km autour de Reyrieux.

Biens non bâtis – terrains – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	12/10/2023 2023P21553	MASSIEUX	AD 391 / AD 393	9 m <sup>2</sup> / 9 m <sup>2</sup>	UAc	1 800 €	200 €	Echange de 2 parcelles de forme triangulaire.
2	20/02/2023 2023P04672	TREVOUX	AM 120, 121, 122 et 124	31 m <sup>2</sup>	U, densité 3, la Sidoine	5 100 €	164,52 €	Bande de terre très fine située en limite de propriété. Cession par la commune au propriétaire mitoyen.
3	13/04/2023 2023P09285	TREVOUX	AB 1038	35 m <sup>2</sup>	U, densité 6, résidentiel	2 100 €	60 €	Bande de terre étroite avec accès direct à la voirie achetée par le propriétaire mitoyen.
4	14/10/2022 2022P24161	MASSIEUX	AB 341	31 m <sup>2</sup>	UAa	5 082 €	163,94 €	Vente par la commune au propriétaire mitoyen d'une parcelle de forme trapézoïdale en entrée de propriété et mitoyenne à la voirie.
5	06/09/2022 2022P20378	SAINT- BERNARD	AI 120	25 m <sup>2</sup>	UAa	6 900 €	276 €	Vente par la commune au propriétaire mitoyen d'une petite parcelle en bord de voirie.
6	18/03/2022 2022P07515	MONTHIEUX	C 951	15 m <sup>2</sup>	UB	1 200 €	80 €	Petite parcelle achetée par le propriétaire mitoyen.
<b>Moyenne</b>							<b>157,41 €</b>	
<b>Médiane</b>							<b>164,23 €</b>	

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

La fourchette de prix est comprise entre 60 € et 276 €. Les prix sont donc très hétérogènes. Ce tènement va servir de voie d'accès à l'acquéreur. Son acquisition est donc nécessaire mais n'apportera pas de plus-value au bien. Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur moyenne, plus faible que la médiane.

Valeur vénale :  $157,41 \text{ €} \times 41 \text{ m}^2 = 6\,453,81 \text{ €}$

## 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 **6 500 €, arrondi de 6 453,81 €**. Cession prévue à l'euro symbolique.

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 5 850 € (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