

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/05/2024

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: 17519176

Réf OSE : 2024-01322-31155

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 :

Terrain nu à usage de parking

Adresse du bien :

Rue de Châteauvieux 01600 REYRIEUX

Valeur :

66 700 €, 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 :	20/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/04/2024

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 emprise de 250 m² issue de la division d'une parcelle de plus grande contenance dans le cadre d'un projet mixte de construction de 14 logements dont 7 sociaux (1 500 m² de SDP pour les logements dont environ 600 m² pour les logements sociaux) et de cellules commerciales en rez-de-chaussée (450 m² de SDP). Le terrain d'assiette intègre un parking public ayant fait l'objet d'une procédure de déclassement anticipé. La demande d'évaluation porte sur une emprise de 250 m² située sur ce parking.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le tènement se situe dans l'hypercentre 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 633p	Rue de Châteauvieux	250 m ²
TOTAL			250 m ²

4.3. Descriptif

Le tènement évalué est une emprise de forme régulière située en hypercentre. Actuellement, il est à usage de parking mais il va faire partie du terrain d'assiette d'un programme neuf qui comportera, à terme, des logements et des cellules commerciales.



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. D'après le PLU, tout programme induisant la création de quatre logements ou plus doit comporter un minimum de 50 % de logements sociaux. Les constructions doivent être implantées à minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à minimum 3 mètres des limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

L'emprise est en zone blanche selon le PPR Inondation de la Saône et de ses affluents, 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

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2020 et 04/2024 de terrains nus d'une surface comprise entre 100 et 350 m² à Reyrieux.

Biens non bâtis – terrains – valeur vénale

N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	06/01/2020 2020P00314	REYRIEUX	AS 941	329 m ²	UB	125 000 €	379,94 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
2	24/01/2020 2020P00852	REYRIEUX	AR 847 et AR 840	280 m ²	UB	115 000 €	410,71 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
3	12/02/2020 2020P01220	REYRIEUX	AR 841 et AR 833	280 m ²	UB	100 669 €	359,53 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
4	09/04/2020 2020P02135	REYRIEUX	AR 851 et AR 846	327 m ²	UB	113 981 €	348,57 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
5	12/05/2020 2020P02597	REYRIEUX	AR 845 et AR 850	284 m ²	UB	108 233 €	381,10 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
6	14/09/2020	REYRIEUX	AR 838 et	250 m ²	UB	98 484 €	393,94 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.

	2020P05094		AR 832					
7	30/10/2020 2020P06292	REYRIEUX	AR 839 et AR 844	260 m ²	UB	99 490 €	382,65 €	Parcelle de TAB viabilisée de forme régulière.
						Moyenne	379,49 €	
						Médiane	381,10 €	

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

La fourchette de prix est comprise entre 348,57 € et 410,71 € avec une moyenne de 379,49 € et une médiane de 381,10 €. Le tènement est très bien situé dans la commune, par conséquent, il est proposé de retenir la valeur médiane, plus élevée que la moyenne en raison de cet élément de plus-value. En revanche, les termes de comparaison trouvés concernent tous des terrains à bâtir viabilisés prêts à accueillir une construction. Ce n'est pas le cas du bien évalué qui est constructible mais qui n'est pas viabilisé. Les termes de comparaison sont donc d'un rang supérieur. Ainsi, il convient d'appliquer un abattement de 30 % à la valeur retenue afin d'évaluer ce bien qui présente des caractéristiques inférieures aux termes retenus.

Valeur vénale : $381,10 \text{ €} \times 0,70 \times 250 \text{ m}^2 = 66\,692,50 \text{ €}$

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 **66 700 €, arrondi de 66 692,50 €**.

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 60 030 € (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,

A blue ink signature, appearing to be 'Elodie Lambert', written in a cursive style.

Elodie LAMBERT
Inspectrice évaluatrice