



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/11/23

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard
25030 BESANÇON

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale BAZOGE
Téléphone : 06 15 64 61 54 / 03 81 25 22 10

Monsieur le Président

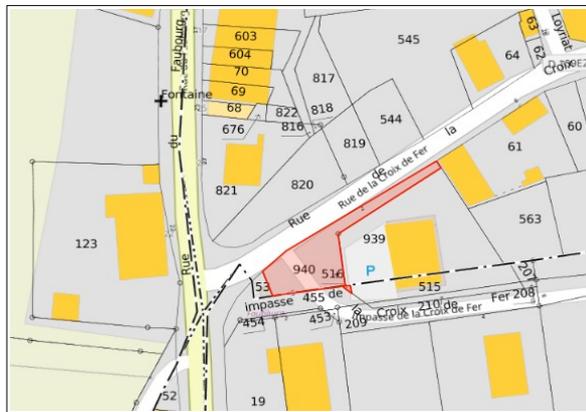
Communauté de Communes
TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

Réf DS : 12568357

Réf OSE : 2023-39397-36894

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 :

Terrains nus

Adresse :

RUE DE LA CROIX DE FER
39240 ARINTHOD

Références cadastrales :

Section OG Parcelle 0940 Contenance : 286 m²
Section ZH Parcelle 0516 Contenance : 2 m²

Valeur :

1 €

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

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

Affaire suivie par : Julie PLATIER, chargée de développement économique

2 - DATES

de consultation :	24/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/11/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ envisage la cession à l'€ symbolique, d'une emprise de terrain nu au profit de la commune d'ARINTHOD.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Arinthod (1 128 habitants en 2020), est une commune rurale française située dans le dans le massif et département du Jura, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Nichée à une altitude de 444 mètres, elle englobe trois hameaux (le Moulin, Vogna et Négli), dans une région qu'on appelle communément la Petite Montagne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'emprise à évaluer borde la rue de la Croix de Fer, équipée des réseaux de viabilisation.

4.3. Références cadastrales :

- Section OG Parcelle 0940 Contenance : 286 m²
- Section ZH Parcelle 0516 Contenance : 2 m²

4.4. Descriptif



L'emprise concernée par la demande correspond à une unité foncière de topographie plane d'un total de 288 m², correspondant à une portion de voirie, d'accotement et d'espace végétalisé.

Elle comprend l'accès à l'Impasse de la Croix de Fer depuis la rue de la Croix de Fer, appartenant au domaine public : le consultant précise qu'une réserve incendie se trouve sur cette propriété, ainsi qu'un emplacement réservé inscrit au PLU de la commune.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

5.2. Conditions d'occupation

Libre selon saisine



6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ARINTHOD.

Parcelles situées en zone UB, zone d'urbanisation regroupant les extensions récentes à vocation principale d'habitat.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFiP et critères de recherche - Termes de comparaison

Recherche de cessions de terrains nus dans un rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer, au cours des 36 derniers mois :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Situation locative	Observations	Zonage
3904P01 2021P04129	16//ZH/462//463	AU PRE GROS	30/03/2021	2502	60 000	23,98	Libre	Deux parcelles de terrain à bâtir HT	UB
3904P01 2021P03299	16//ZC/150//	NEGLIA	12/03/2021	913	23 000	25,19	Libre	TAB hors lotissement HT	Uab
3904P01 2021P09491	16//G/47//48	LE FAUBOURG	05/08/2021	420	5 000	11,90	Libre	2 jardins formant unité foncière constructible hors lotissement HT	UB
3904P01 2021P10449	16//G/364//	LA VILLE - ARINTHOD	24/09/2021	44	500	11,36	Libre	Acquisition commune emprise triangulaire devant parcelle bâtie HT	UB
						moyenne	18,11		
						médiane	17,94		

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

L'étude de marché a permis de relever des cessions de biens comparables dans un secteur proche.

Cette emprise est majoritairement constituée de voirie et d'espace public, dont l'entretien incombera en totalité à la commune après mutation.

En conséquence, et dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert entre collectivités des charges d'entretien de cette emprise, sa valeur vénale peut être retenue pour un euro symbolique.

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 concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 €, exprimée hors taxes et hors droits, sans marge d'appréciation.

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 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 acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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, ou de pollution des sols.

Pour la Directrice départementale et par délégation,

Pascale BAZOGE

Inspecteur des Finances Publiques

