



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-charlotte DEHAIES

Courriel : marie-charlotte.dehaies@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 67 85 46

Mme Marie-Hélène TRESSOU
Commune de Lusigny-sur-Barse

Réf DS : 14809663

Réf OSE : 2023-10209-84259

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Lusigny-sur-Barse

Valeur :

30 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de - 10 %

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

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Lusigny-sur-Barse

Affaire suivie par : Mme Marie-Hélène TRESSOU

2 - DATES

de consultation :	31/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	31/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 commune de Lusigny-sur-Barse souhaite céder les parcelles cadastrées AK 65 et AK 66, d'une contenance totale de 1998 m², pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat inclusif.

C'est la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie qui a lancé cet appel à projet, remporté par le bailleur social Troyes Aube Habitat.

Des négociations sur le prix ont été engagées, les deux parties se sont accordées sur la valeur de 15 € / m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lusigny-sur-Barse est une commune rurale, de plus de 2 000 habitants, située dans le département de l'Aube en région grand-Est. Elle fait partie des communes peu ou très peu denses.

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Troyes, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

La commune bordée par le lac d'Orient, est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral. Ainsi, il est impossible de construire en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

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

Les parcelles sont situées au Sud-Ouest de la commune, à proximité des commerces et établissements scolaires et de santé.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Superficie
Lusigny-sur-Barse (10)	AK 65	LES MAISONS BRULEES	Jardin	1 462 m ²
Lusigny-sur-Barse (10)	AK 66	LES MAISONS BRULEES	Jardin	532 m ²
TOTAL				1 998 m ²

4.4. Descriptif

Les parcelles AK 65 et 66 forment une unité foncière d'une contenance de 1 998 m² qui borde l'Avenue du 28 Août 1944. Le terrain est enherbé et comporte quelques arbres. Il est de forme rectangulaire et jouxte le parking de l'EHPAD la Salamandre et du Foyer d'accueil médicalisé.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lusigny-sur-Barse

Pl Maurice Jacquinet

10270 LUSIGNY SUR BARSE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lusigny-sur-Barse dans la dernière procédure a été approuvée le 16/12/2021.

Elles sont situées en zone U, zone urbaine.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	Terrain à bâtir
Période	Octobre 2020 à octobre 2023
Périmètre	300 mètres autour du bien évalué

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe
1	209//AK/193//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	13/11/2020	606	45 450	75	Non bâti	Terrain à bâtir
2	209//AK/261//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	14/09/2021	800	60 000	75	Non bâti	Terrain à bâtir
3	209//AK/197//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	26/05/2023	500	44 000	88	Non bâti	Terrain à bâtir
4	209//AK/227// 209//AK/228//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	07/07/2023	1352	80 000	59,17	Non bâti	Terrain à bâtir
5	209//AK/230// 209//AK/231// 209//AK/232// 209//AK/233//	LUSIGNY SUR BARSE	LES MAISONS BRULEES	18/07/2023	3336	178 500	53,51	Non bâti	Terrain à bâtir

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	75,00	75,00	75,00	75,00
2021	janvier-décembre	75,00	75,00	75,00	75,00
2023	janvier-octobre	66,89	59,17	53,51	88,00
Synthèse		70,14	75,00	53,51	88,00

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

Sur le secteur du bien à évaluer, la moyenne des prix observée pour les parcelles en nature de terrain à bâtir est de 70,14 € / m².

Le prix négocié entre la commune et le bailleur social est de 15 € / m².

Il s'agit ici d'un projet porté par un établissement public qui a une mission d'intérêt général.

La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie est un établissement public national à caractère administratif. Elle jouit de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Elle est soumise au contrôle des autorités compétentes de l'Etat.

Le prix négocié est certes en dessous du marché, mais il correspond à un besoin pour la commune et surtout pour la population. Par ailleurs, il est porté par un organisme public. L'intérêt général est manifeste.

La jurisprudence a établi qu'une collectivité publique peut donc céder un bien lui appartenant à un prix inférieur à sa valeur, à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, sans méconnaître le principe constitutionnel précité, lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes.

Les cessions à titre gratuit ou à un prix inférieur à la valeur du bien sont en principe interdites. Les collectivités territoriales peuvent, cependant, consentir des rabais sur le prix de vente ou sur la location de biens immobiliers, en application des dispositions prévues aux articles R. 1511-4 et suivants du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales).

Dans ces conditions, le prix négocié de 15 € / m² peut être retenu.

La valeur du bien est de :

$$1998 \text{ m}^2 \times 15 \text{ € / m}^2 = 29\,970 \text{ € arrondie à } \mathbf{30\,000 \text{ €}}$$

La valeur vénale retenue pour le bien est donc de **30 000 €**

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 **30 000 €**.

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 27 000 €.

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 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 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, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
Par délégation

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation

Marie-Charlotte DEHAIES
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.