



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale de Caen

7 Boulevard Bertrand, BP 40532

14034 Caen Cedex 1

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jacques BARON

Téléphone : 02 31 39 75 78

courriel : jacques.baron@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : n° 11766635

Réf. OSE : n° 2023-61169-19116

à

M. le Maire de Flers

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

Adresse du bien :

Allée des Tisserands, Flers

Valeur :

2 725 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Ville de Flers ; affaire suivie par Mme Sibylle de Carcouet, Directrice de l'aménagement ; sdecarcouet@flers-agglo.fr ; tél : 02 33 98 44 24. V/REF : sdc Plancaion allée des Tisserands.

2 - DATES

de consultation :	10/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

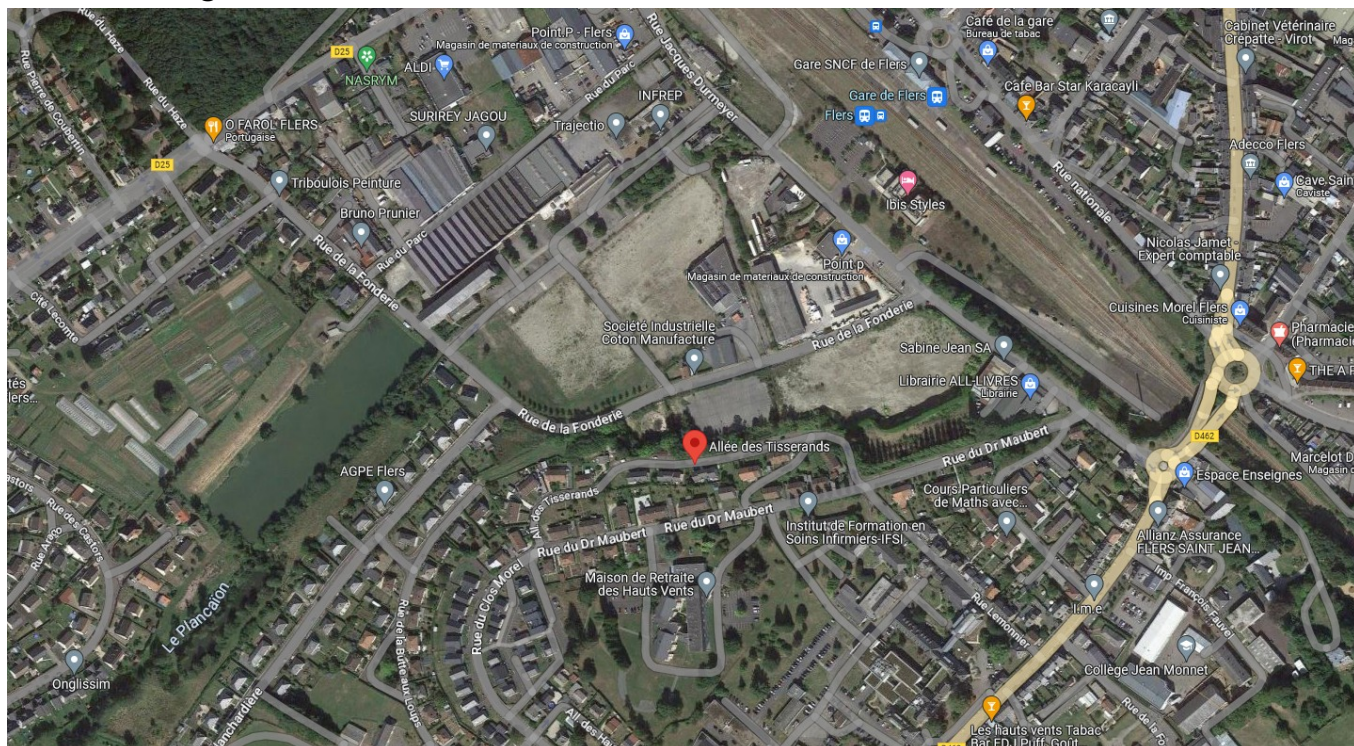
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une portion du domaine public, suite à régularisation foncière, alignement.

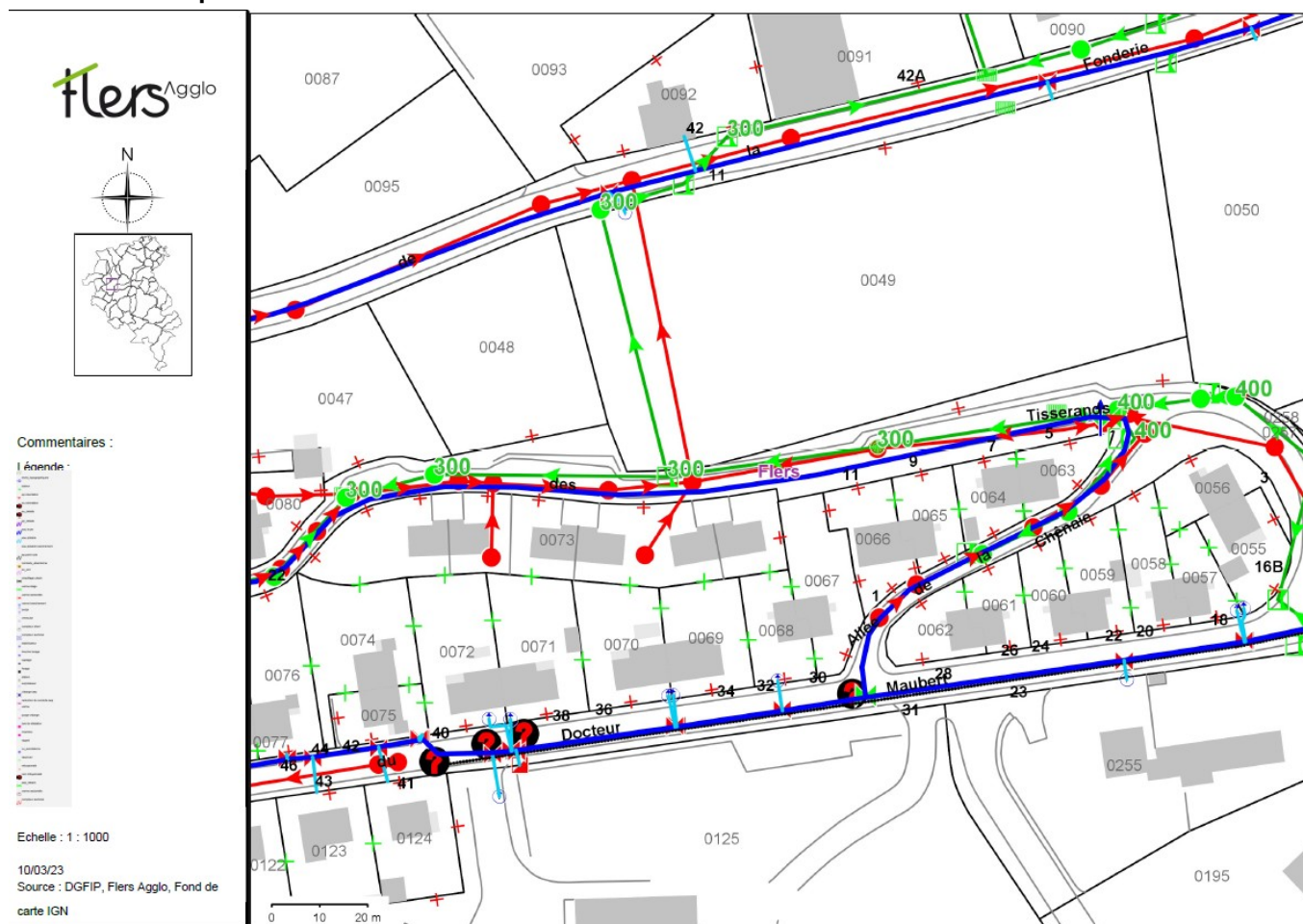
Les 109 m² devant être vendus correspondent à une dépendance du domaine public, constituée par un terrain en herbe situé à l'arrière d'un muret et d'une clôture. C'est une régularisation foncière qui permettra la réalisation d'un projet d'investissement. 25 € / m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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



4.3. Références cadastrales

Commune de Flers, non cadastré. Superficie de 109 m².

4.4. Descriptif

Portion de trottoir.

Compte de l'urbanisme et de la proximité des réseaux, l'emprise sera qualifiée de terrains à bâtir pour de l'activité.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Flers.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme. Zone UD2

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Étude de marché

Commune	Références de la mutation	Références cadastrales	m ²	m ² SdP	Nature / zonage	Prix HT	Valeur / m ²	Valeur / m ² SdP
Flers, rue de la Fonderie	2022-61169-21222	D. P.	4 024		TAB ; activités ; zone UZ x	100 000 €	25 €	#DIV/0 !
Flers, rue de la Fonderie	2022-61169-05888	CR 95p, 93	9 488		TAB ; activités ; zone UZ x	237 000 €	25 €	#DIV/0 !
Flers, la Jossière	6104P01 2019P03019	ZC 334	3 803		TAB zone d'activités	110 287 €	29 €	#DIV/0 !

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

Compte tenu de l'étude de marché, le prix négocié de 25 € / m², n'appelle pas d'observation et est avalisé. Il en résulte : 109 m² x 25 € = 2 725 €.

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 2 725 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 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 et par délégation,
l'évaluateur



Jacques Baron