



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/09/2022

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° 9655438

Réf. OSE : n° 2022-61169-63872

à

M. le Président de Flers-Agglo

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 :

77 Rue Domfront et au croisement de la Rue de la Chaussée à Flers.

Valeur :

200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

1 - CONSULTANT

Flers Agglo ; affaire suivie par Mme Natacha LOMOFF, Responsable Économie Commerce ; nlomoff@flers-agglo.fr ; tél : 02 33 98 19 71 ; 06 78 24 05 56. V/REF : FLERS AGGLO / DAT / FLERS/ CINEMA 2022.

2 - DATES

de consultation :	23/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un terrain.

3.2. Nature de la saisine

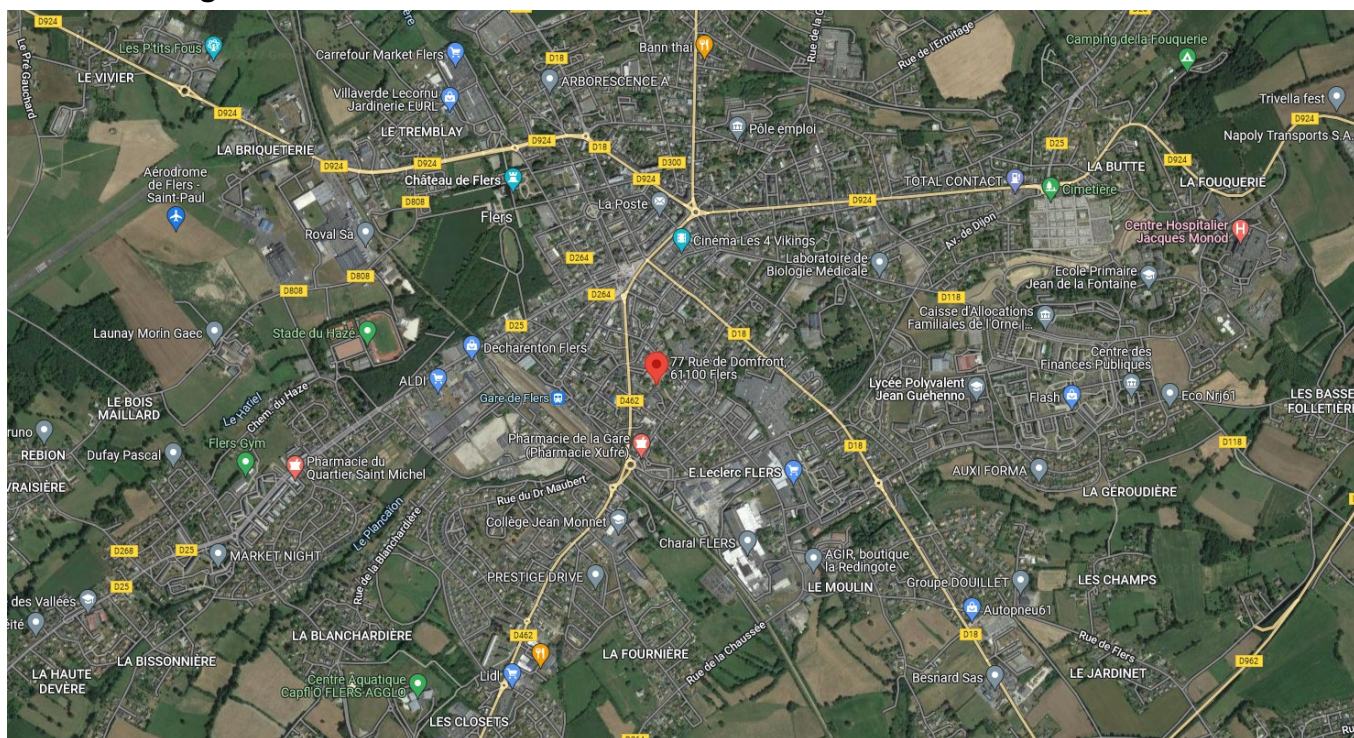
Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

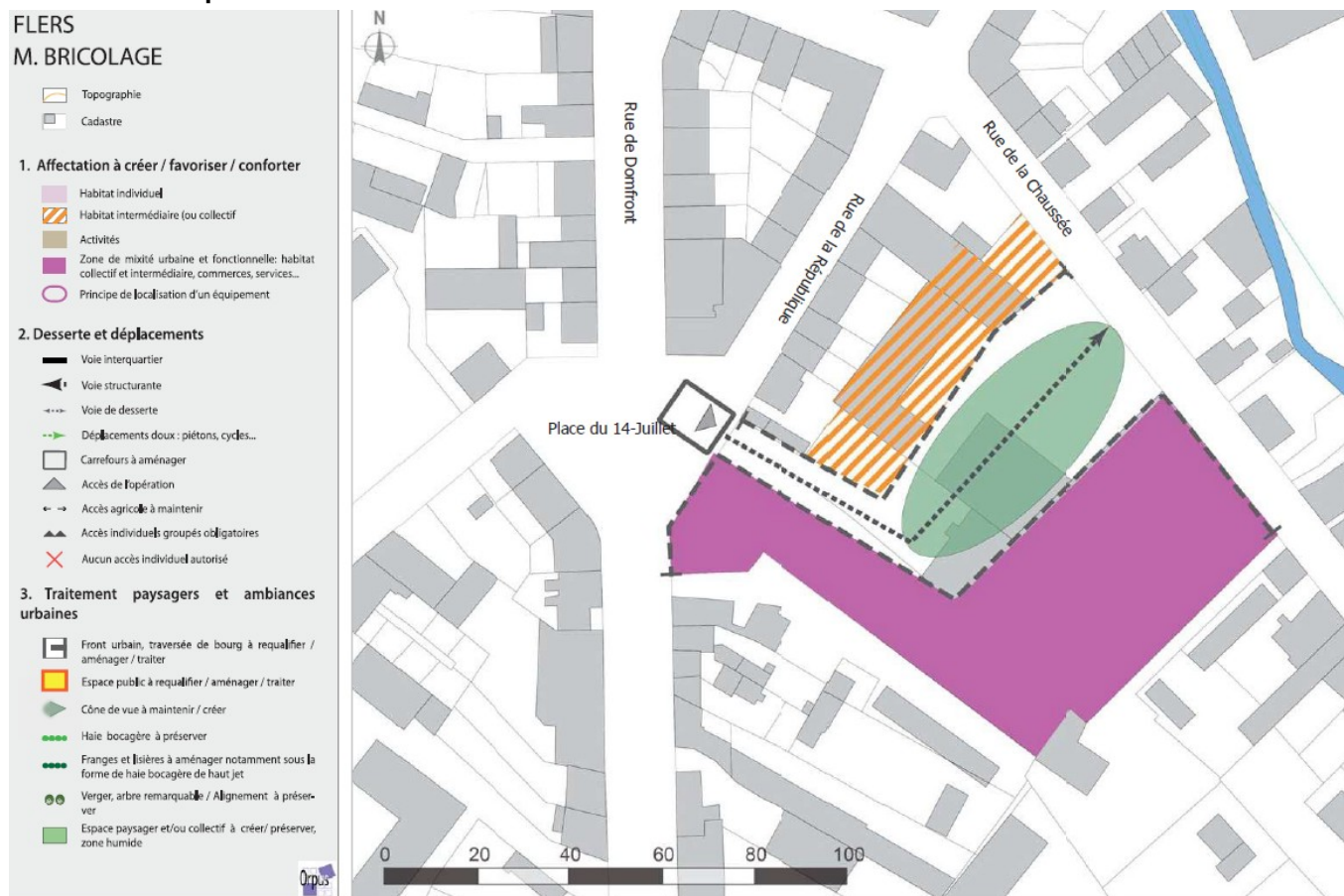
Cession d'une parcelle de terrain aménagée de 3 300 m² environ, pour la construction d'un complexe cinématographique. Prix envisagé : 628 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

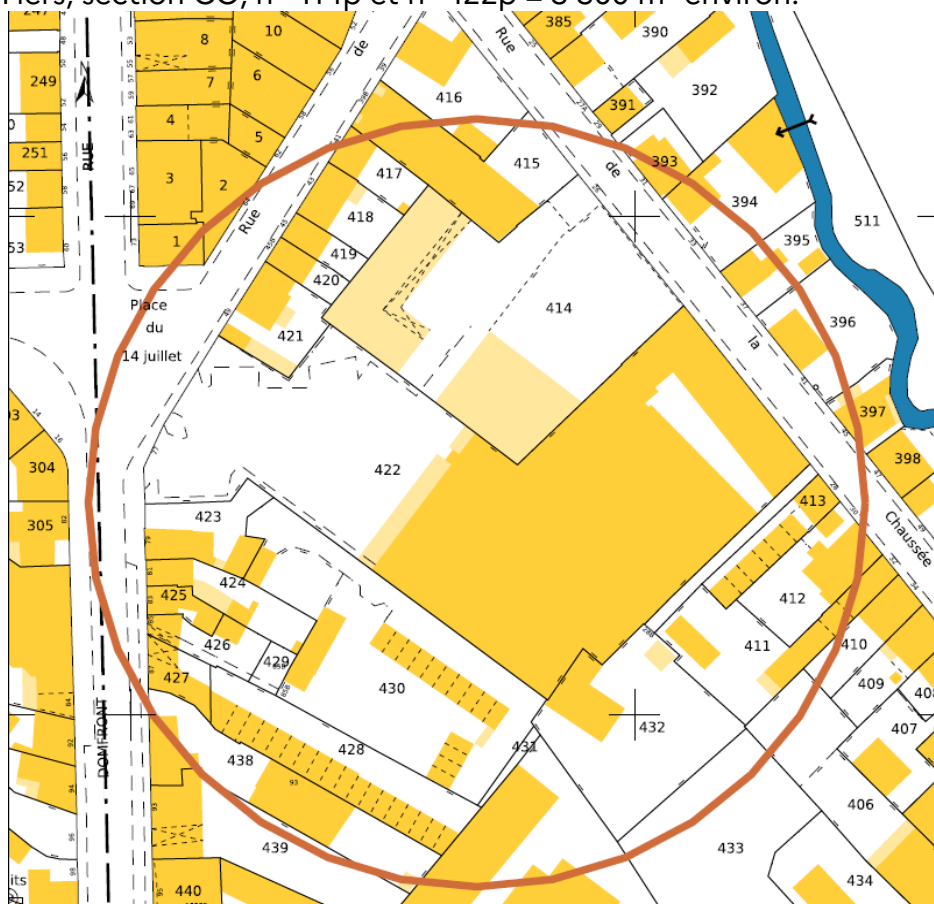


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

Commune de Flers, section CO, n° 414p et n° 422p = 3 300 m² environ.



4.4. Descriptif

Achat en janvier décembre 2021, par Flers AGGLO, des parcelles AS 255, 256, 731 et 974, devenues les parcelles : CO 414 et 422, d'une surface de 7 298 m², pour un montant Hors Taxes de 990 000 €. Opération d'aménagement conforme à l'OAP avec une partie du foncier revendue pour le cinéma pour 3 300 m², soit 45 % de l'emprise. Flers Agglo a pris en charge l'acquisition de la friche, les travaux de démolition, désamiantage, de dépollution et la viabilisation des terrains ainsi que les travaux finaux de VRD. Le montant de l'investissement prévisionnel pour la collectivité, à ce stade, s'élève à 2 883 874 € HT.

Compte tenu de l'urbanisme et de la proximité des réseaux, l'emprise sera qualifiée de terrain à bâtir.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Flers-Agglo.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU. Zone U.

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est situé en centre ville, entre la rue de Domfront, la rue de la Chaussée et la rue de la République.
C'est un cœur d'îlot à vocation commerciale dans un secteur qui forme la transition entre le tissu de centre ville (reconstruction) et le tissu de faubourg.

Cet îlot doit conserver une pluralité de fonctions urbaines: logements, commerces, activités.

a) Objectifs démographiques :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, composée de maisons de ville et de logements collectifs.
- Programmation indicative: 6 à 8 maisons de ville.

b) Objectifs urbains :

- Compléter l'offre commerciale du centre ville en créant des surfaces commerciales ou de services en rez-de-chaussée ;
- Inscrire le projet dans la continuité du tissu urbain existant : hauteur, gabarit, façade... et créer une nouvelle offre de logements dans le centre ville ;
- Améliorer l'offre de stationnement à l'extrémité du linéaire commerçant du centre ville de Flers ;

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

- Créer une rue permettant la traversée de l'îlot entre la rue de Domfront et la rue de la Chaussée ;
- Implanter les bâtiments à l'alignement et inscrire les logements dans le vocabulaire urbain qui les environne : hauteur, gabarit, ordonnancement des façades...
- Inscrire le projet dans le projet de réaménagement de la place du 14-juillet, en créant une circulation à sens unique entrant depuis la place.

Traitement des espaces publics

- Créer un espace central paysagé. Il pourra regrouper du stationnement et / ou des espaces de loisirs...

Orientations paysagères :

- Maintenir dans le cœur d'îlot des espaces libres et/ou plantés à usage privé ou collectif, permettant aux logements collectifs de disposer d'espaces verts.

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

S'agissant d'un terrain à bâtir, il est proposé une étude de marche basée sur les ventes de terrains promis à la même destination.

Périmètre de recherche

Adresse : 61100 Flers

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 08/2019 à 08/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : de 300 à 5000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	août-décembre	30,87	29,49	15,92	43,98
2020	janvier-décembre	44,29	43,91	34,67	55,43
2021	janvier-décembre	27,95	27,50	18,57	42,00
Synthèse		33,88	32,09	15,92	55,43

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Compte tenu : de la grande superficie du terrain, de son importante constructibilité et de sa situation en centre-ville, il sera retenu le terme de comparaison le plus élevé, soit : 55,43 € / m².

Il en résulte : 3 300 m² x 55,43 € = 182 919 €, arrondi à 200 000 €.

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 200 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'J. Baron', written in a cursive style.

Jacques Baron