

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Saône-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre EGLISE

Courriel : pierre.leglise@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 85 22 55 71

Monsieur Philippe CHARLES DE LA BROUSSE

MAIRE DE CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES

MAIRIE

1 ROUTE DE CHAPAIZE

71460 CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES

Réf DS: 10818822

Réf OSE : 2022-71460-91879

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 :

Propriété bâtie composée d'une partie habitation et d'une grange en ruine.

Adresse du bien :

3 route de Colombier 71460 CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES

*Montant global
d'indemnisation :*

27 400 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de l'indemnité de dépossession »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES

affaire suivie par : Monsieur Philippe CHARLES DE LA BROUSSE

2 - DATES

de consultation :	08/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/12/2022

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 checked="" 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

Acquisition dans le cadre d'une procédure d'expropriation suite à péril imminent (ordonnance TA de DIJON du 15/04/2019).

Projet : démolition et création d'un parking et d'un point d'eau défense incendie.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Tènement dans le centre-bourg de la commune de CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES.

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

Propriété en bord de voirie, eau et électricité. Absence d'assainissement collectif.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES	B n° 47	3 route de Colombier	975 m ²	bâti/sol
CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES	ZC n° 133	3 route de Colombier	571 m ²	sol
CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES	B n° 831	3 route de Colombier	39 m ²	sol
CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES	B n° 832	3 route de Colombier	58 m ²	sol
CHAMPAGNY-SOUS-UXELLES	B n° 893	3 route de Colombier	295 m ²	sol
TOTAL			1 938 m ²	

4.4. Descriptif

Habitation et grange en très mauvais état général : toit effondré en partie centrale sur au moins 1/3 de la surface totale du bâti. Propriété « à l'état de ruine » selon les termes du rapport d'expertise du 20/04/2019.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile maison : 55 m² (données cadastrales).

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Christian LIMAL

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Commune au RNU. Bien situé en secteur urbanisé.

6.2.Date de référence et règles applicables : 15/04/2018 (un an avant l'ordonnance du 15/04/2019)

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

Méthode par comparaison/récupération foncière.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de cessions récentes de maison anciennes de 30 à 70 m², en mauvais état (catégorie cadastrale égale ou supérieure à 7) dans un périmètre de 10 km autour du bien à évaluer.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Observations
SPFE MACON 1	7104P01 2021P01184	36//AB/184//	71	BISSY-SOUS-UXELLES	5029 AU BOURG	17/02/2021	1850	2	100	40	18 000	450	Maison	Pierres et tuiles catégorie 7.
SPF MACON 2	7104P02 2021P01715	328//AH/198// 328//AH/36// 328//AH/25// 328//AH/184//	71	NANTON	67 A RUE ADOLPHE DECHENAUD	05/02/2021	1900	3	743	65	12 000	184,62	Maison	Maison d'habitation à rénover dans l'acte. Pierres et tuiles catégorie 7.
SPF MACON 2	7104P02 2020P01478	392//A/844//	71	SAINT-BOIL	4 IMP DEN HAUT	17/02/2020	1800	2	107	36	10 000	277,78	Maison	Bâtiment sans eau et sans confort dans l'acte. Pierres et tuiles catégorie 7.
SPFE MACON 1	7104P01 2020P03718	507//C/206//	71	SAVIGNY-SUR-GROSNE	5036 MESSEUGNE	06/10/2020	1924	3	1040	60	23 000	383,33	Maison	Pierres et tuiles catégorie 7.

prix moyen 323,93

prix médian 330,56

Recherche de cessions récentes de terrains à bâtir de 1 500 à 2 500 m² dans un périmètre de 10 km autour du bien à évaluer.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Observations
SPFE MACON 1	7104P01 2020P00579	71/A/374// 71/A/373//	71	AMEUGNY	LA TETE	15/01/2020	2416	35 400	14,65	Non bâti	En 1AU (urbanisation future) TAB non viabilisé dans l'acte .
SPF MACON 2	7104P02 2020P05147	274//E/686//	71	MANCEY	SOUS TREMBLAY	30/09/2020	2033	33 000	16,23	Non bâti	Carte communale. Secteur constructible.
SPF MACON 2	7104P02 2022P03212	296//ZM/75// 296//ZM/74//	71	MESSEY-SUR-GROSNE	LE CHAMP DE BEAUREGARD	02/05/2022	2290	48 000	20,96	Non bâti	RNU, en secteur urbanisé TAB dans l'acte .
SPF MACON 2	7104P02 2021P01586	296//ZO/113//	71	MESSEY-SUR-GROSNE	LA CHARME	26/02/2021	1711	38 900	22,74	Non bâti	RNU, en secteur urbanisé. Terrain constructible non viabilisé dans l'acte
SPF MACON 2	7104P02 2020P01023	296//ZD/180// 296//ZD/178//	71	MESSEY-SUR-GROSNE	EN GOUBARD	07/02/2020	2499	43 000	17,21	Non bâti	RNU, en secteur urbanisé. TAB dans l'acte.
SPFE MACON 1	7104P01 2020P01205	338//AK/125//	71	OZENAY	GRATAY	28/02/2020	1852	32 000	17,28	Non bâti	Terrain constructible dan l'acte. RNU, secteur urbanisé.
SPF MACON 2	7104P02 2021P06739	392//A/886// 392//A/886//	71	SAINT-BOIL	LES COMBES DURAND	15/09/2021	1758	43 000	24,46	Non bâti	Carte communale. Secteur constructible. TAB dans l'acte.
SPFE MACON 1	7104P01 2021P05565	417//AD/181//	71	SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	LE BUET	19/10/2021	1996	25 000	12,53	Non bâti	RNU, en secteur urbanisé. TAB dans l'acte.

prix moyen 18,26

prix médian 17,25

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

1) Méthode par comparaison :

La fourchette des prix de l'étude est large (184 à 450 € le m²) mais le prix moyen et le prix médian sont très proches (323 et 330 € le m²).

Tous les termes sont des maisons anciennes en pierre et mitoyennes en catégorie 7 au cadastre.

Compte tenu de l'état apparent du bien à évaluer et des termes du rapport de l'expert auprès du tribunal administratif de Dijon, le soussigné choisit d'appliquer au bien la valeur basse de l'étude qui

correspond au terme n°2, bien désigné comme « à rénover » dans l'acte, soit 184 € le m², par préférence au prix moyen de 323 €.

Il s'en suit une valeur de $55 \times 184 = 10\,120$ arrondi à 10 000 €

2) méthode de la récupération foncière : la valeur du terrain nu, minorée des frais de démolition, constitue le valeur plancher de toute évaluation d'immeuble bâti, en effet, un immeuble bâti ne peut valoir moins que la valeur du terrain d'assiette, rendu nu.

Compte tenu de l'état du bien (ruine), une approche par la récupération foncière est effectuée.

Les cessions de terrain à bâtir sont assez nombreuses et le prix moyen et le prix médian sont proches à 18 et 17 €. Le prix moyen peut utilement être retenu.

La valeur du terrain remis à nu avant application des coûts de démolition ressort donc à $1\,938 \times 18 = 34\,884$ €

La collectivité consultante a fourni un devis de démolition de l'entreprise DESSOLIN, daté du 18/11/2022, pour 10 800 € HT.

La valeur du terrain ramené à nu est donc évaluée à $34\,884 - 10\,800 = 24\,084$ arrondi à 24 000 €. Cette valeur étant supérieure à celle déterminée par comparaison, elle doit être retenue.

10 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

Le montant de l'indemnité de dépossession est arrêté à : 24 000 €.

Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 3 400 € calculée selon le détail suivant :

Indemnité de emploi (article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € : 1 000 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € : $(15\,000 - 5\,000) = 10\,000 \times 15\%$ soit 1 500 €

10 % pour le surplus : $24\,000 - 15\,000 = 9\,000 \times 10\%$ soit 900 €

total 3 400 €

Soit un montant global d'indemnisation de : $24\,000 + 3\,400 = 27\,400$ €.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

11.1. Droit au bail – Fonds de commerce

sans objet

11.2. Indemnités accessoires

sans objet

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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,



Pierre LEGLISE

Inspecteur des Finances Publiques

