

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques des Vosges

Pôle d'évaluation domaniale

25, rue Antoine Hurault

88060 ÉPINAL CEDEX

téléphone : 03 29 69 25 34

mél. : ddfip88:pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alain GARBIT

Courriel : alain.garbit@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-29-69-25-43

RefDS:13251955

Réf LIDO/OSE :2023-52448-52715

Le Directeur départemental des Finances publiques
des Vosges

à

Monsieur le Président

Établissement Public Territorial de Bassin
Seine Grands Lacs12, rue Villiot
75012 PARIS**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Photos transmises par le consultant

Désignation du bien : Parcelle DN 67

Adresse du bien.: Lieu-dit « Closmortier »

Commune : SAINT-DIZIER

Département : 52

Valeur **0,40 €/m²**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Établissement Public Territorial (EPT) de Bassin Seine Grands Lacs.

affaire suivie par : Monsieur Frédéric MIGNON (Chef de service).

2 - DATE

de consultation :05/07/2023

de réception :06/07/2023

de visite : non visité

de dossier en état :06/07/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

L'EPT de Bassin Seine Grands Lacs sollicite le PED des Vosges afin d'établir la valeur vénale de petites portion de terrain.

3.2. Projet et prix envisagé

L'EPT souhaite céder deux petits bouts de terrains de surfaces respectives de 47 m² et 53 m², issus de la parcelle cadastrée DN 67 d'une contenance de 28 019 m², pour régularisation foncière suite à une opération de bornage du secteur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de SAINT-DIZIER se situe au Nord du Département de la Haute-Marne, plus grande ville du département et 2^e agglomération.

Saint-Dizier est une ville sous-préfecture.

4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Sans objet.

4.3. Références Cadastres

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|--------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------|
| SAINT-DIZIER | DN 67 en partie | « Closmortier » | 100 m ² | sol |
| TOTAL | | | 100 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit de petites emprises de terrains en nature d'espaces naturels, à l'abandon, inaccessibles par l'EPTB du fait qu'elles sont situées de l'autre côté de la clôture.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : EPT Bassin Seine Grands Lacs.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Bien qui se situe sur une commune qui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet .

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison.

7.2 Déclinaison

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Une recherche de mutations de terrains non bâtis/terre/friche en zone nature, sur la commune de SAINT-DIZIER, permet de constater, entre 2019 et 2023, que deux termes de comparaisons dont les prix se situent entre 0,38 €/m² et 0,45 €/m².

La moyenne s'établit à **0,415 €/m²**.

| Ref. engagement | Ref. engagement | Ref. Coordonnées | Dept. | Commune | Adresse | Date mutation | Date de publication | Date de révisión de la surface de publication | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Régime fiscal | Catégorie |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|---|-----------------------------------|------------|---------------------|---------------------------------|-----------|
| PF CHAUMONT 2 | 5204P31 2020P01591 | 448/EN/816// | 52 | SAINT-DIZIER | RUE DE SAVOIE | 17/09/2020 | 24/09/2020 | 03/04/2021 | 23648 | 9 000 | 0,38 | Autre article | Non bâti |
| PF CHAUMONT 2 | 5204P31 2019P00717 | 448/ZU/2// 448/ZU/1// | 52 | SAINT-DIZIER | L'ARGENTE-LIGNE | 23/02/2019 | 06/04/2019 | 20/04/2019 | 86110 | 38 736 | 0,45 | 150 U 680°5 Autre article | Non bâti |

8.1.2. Autres sources

Compte tenu des quelques termes de comparaisons trouvés, compte tenu de la nature des terrains, de leur situation, **une valeur de 0,41 €/m² arrondie à 0,40 €/m² peut être arrêtée.**

Soit pour un terrain de 100 m² (47 m²+53 m²) :

0,40 €/m²*100 m²=**40 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

Sans objet.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale est fixée à **0,40 € /m².**

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,



Alain GARBIT,

Inspecteur des Finances publiques