

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand, BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

téléphone : 02.31.38.34.58

Courriel : ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Calvados

à

Monsieur le Maire

de la commune de CREULLY-SUR-SEULLES

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laëtitia JEANNE

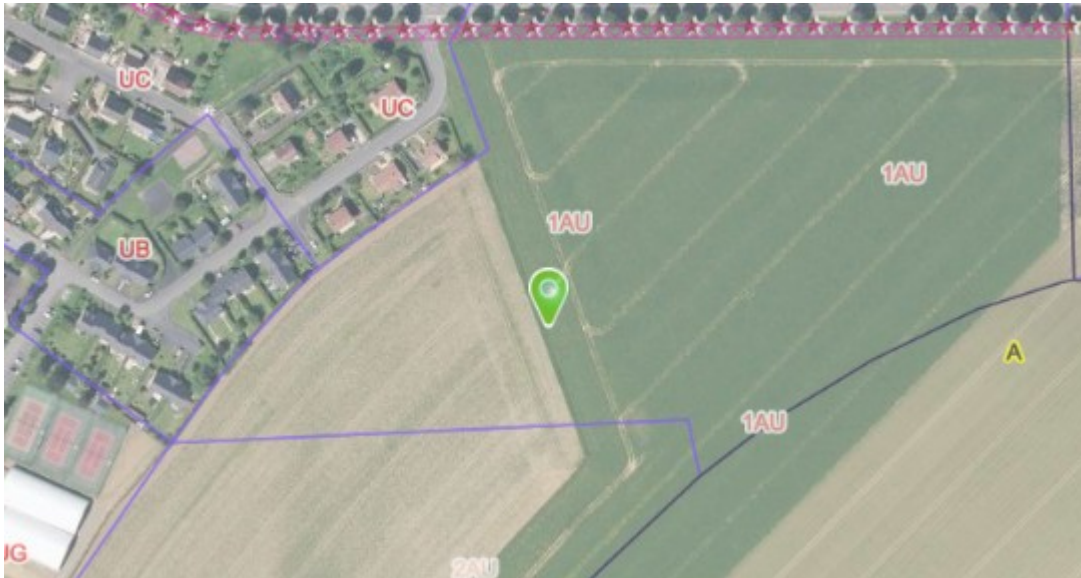
Courriel : laetitia.jeanne@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.31.39.74.54

Réf DS :11550757

Réf OSE :2023-14200-13926

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



*Nature du bien :*

Sol de voie publique - Chemin rural n°15 pour partie

*Adresse du bien :*

CREULLY-SUR-SEULLES (14), Le Grand Clos.

*Valeur :*

1 500 €  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 -CONSULTANT

Affaire suivie par : Anais MARTEL, Assistante de direction ; tél : 02 31 71 33 41 ; courriel : [a.martel@creully-sur-seulles.fr](mailto:a.martel@creully-sur-seulles.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	20/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	X
Acquisition :	
Prise à bail :	
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

### 3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Cession d'un chemin rural (CR) en vue d'un aménagement urbain au profit du groupe Pierreval par délibération en date du 14 novembre 2022 qui constate la désaffectation du CR n°15, et décide de lancer la procédure de cession en vertu de l'article L.161-10 du Code rural et de la pêche maritime.

Le prix négocié n'a pas été communiqué ou n'est pas connu.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de CREULLY-SUR-SEULLES est située sur le territoire de la Communauté de Communes Seulles, Terre et Mer (STM) qui bénéficie d'une localisation privilégiée entre Caen, Bayeux et la mer.

CREULLY-SUR-SEULLES est une commune nouvelle regroupant les communes de Creully, de Saint-Gabriel-Brécý et Villiers-le-Sec.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Chemin rural intégré de fait à une grande parcelle à usage agricole ; sépare deux futurs lotissements.

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise n'est pas parcellisé.

## 4.4. Descriptif

Cession d'une portion du chemin rural n°15 bordant le futur projet d'aménagement urbain envisagé par le promoteur-aménageur Pierreval.

Le chemin rural a cessé d'être affecté à l'usage du public car impraticable, son tracé ayant disparu.

Son usage actuel est agricole car intégré de fait à une grande parcelle agricole labourée.

Aujourd'hui le chemin s'intègre dans une zone d'urbanisation future.

Le consultant précise que le chemin rural une fois cédé au lotisseur, sera aménagé en voie douce et rétrocédé à la commune. Le prix de rétrocession (frais d'acte à la charge de la commune) se fera au même prix fixé lors de son acquisition.

Superficie approximative : 1 400 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Bien appartenant à la commune de Creully-sur-Seulles.

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation ou location ou tout encombrement quelconque.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelle située en zone **1AU** du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2013, et modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 février 2022.

Zone correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation habitat.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN OEUVRE

Par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

## 8.1. Études de marché

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

→ Sources : PATRIM et BNDP

N	Commune	Références mutation	Réf. Cadastre	Superficie	Nature	Prix en €	Valeur unitaire au m <sup>2</sup>	Observations
1	Bernières-sur-Mer, 87 voie du Débarquement	12/07/2021 2021P04661	AC 487	27	chemin d'accès	378 €	14,00	acquéreur : commune
2	Villers Bocage, Maisonnelles	04/05/2015 2015P02337	D273-ZA8	3 437	Parcelle de terre ayant constitué le chemin rural n°10	2 750 €	0,80	cession par la commune
3	Saint Martin de Fontenay	2012P03360	ZM 16	2973	Chemin rural bitumé	6 500 €	2,19	Vendeur : <u>Etat</u>
4	La Ferté-Macé	27/01/2022 2022P02290	ZI 254	238	Chemin	238 €	1,00	Vendeur : commune
5	La Ferté-Macé	27/01/2022 2022P02286	ZI 252, 253	292	Chemin	292 €	1,00	Vendeur : commune
6	Bellou-en-Houlme	26/03/2021 2021P04371	AC 63 AC 60	107 234	Chemin Chemin	2 387 €	7,00	Acquéreur : commune Acquéreur : commune
7	Touques, rue Louvel et Brière	21/03/2018 2018P01626	AB 334	80	Chemin urbain	6 000 €	75,00	surface intégré à un <u>TAB</u>
8	La Graverie - 20 rue de Vire	28/03/2014 2014P00670	AC 254	134	Terrain à usage de chemin	5 000 €	37,30	surface intégré à un <u>TAB</u>

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Éléments à retenir :

- Une voie publique peut faire l'objet d'un transfert de gestion au profit d'un autre domaine public et en général, de tels transferts sont gratuits. Or, au cas présent il s'agit de l'aliénation d'un chemin rural au profit d'une personne privée.
- Une voie « qui ne présente pour les propriétaires aucun avantage en dehors de son affectation de voie d'accès est sans valeur marchande ».
- Le chemin n'est pas intégré à la parcelle riveraine propriété de l'acquéreur, ce qui ne confère pas de droits à construire supplémentaires.
- Une indemnité symbolique pourrait être retenue lorsque l'acquéreur s'engage à rétablir le chemin (selon accord bien établi entre les parties).
- L'acquéreur prévoit l'aménagement du chemin en voie douce et sa rétrocession à la commune.
- La superficie du chemin ne sera pas intégrée à l'assise foncière du futur lotissement, propriété de l'acquéreur (Termes de comparaison 7 et 8 écartés).

Au vu des éléments ci-dessus, et compte tenu de l'étude de marché, le service retiendra la valeur basse de l'étude (TC 2, 4 et 5), soit une valeur unitaire de 1 €/m<sup>2</sup>.

Il en résulte la valeur vénale de : 1 € x 1 470 m<sup>2</sup> = 1 470 € arrondi à 1 500 €

Sous réserve du document d'arpentage.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 **1 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 18 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  
du Calvados et par délégation,

l'évaluatrice du Pôle d'évaluation domaniale

A blue ink signature consisting of a stylized, cursive 'L' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Laëtitia JEANNE,  
Inspecteur des Finances publiques