

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 01/09/2022

Direction Départementale des Finances Publiques de la Somme

La Directrice Départementale des Finances Publiques de la Somme

Pôle d'évaluation domaniale

22 Rue Amiral Courbet
80 026 AMIENS Cedex 1

Téléphone : 03 22 71 42 42
Courriel : ddvip80.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Madame le Maire de LAHOUSOYE

Affaire suivie par : Arnaud JOURNEL et Émilie CHATRIE

Courriel : arnaud.journel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 22 71 42 32

Réf DS: 8535432

Réf OSE : 2022-80458-30306

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



Nature du bien :

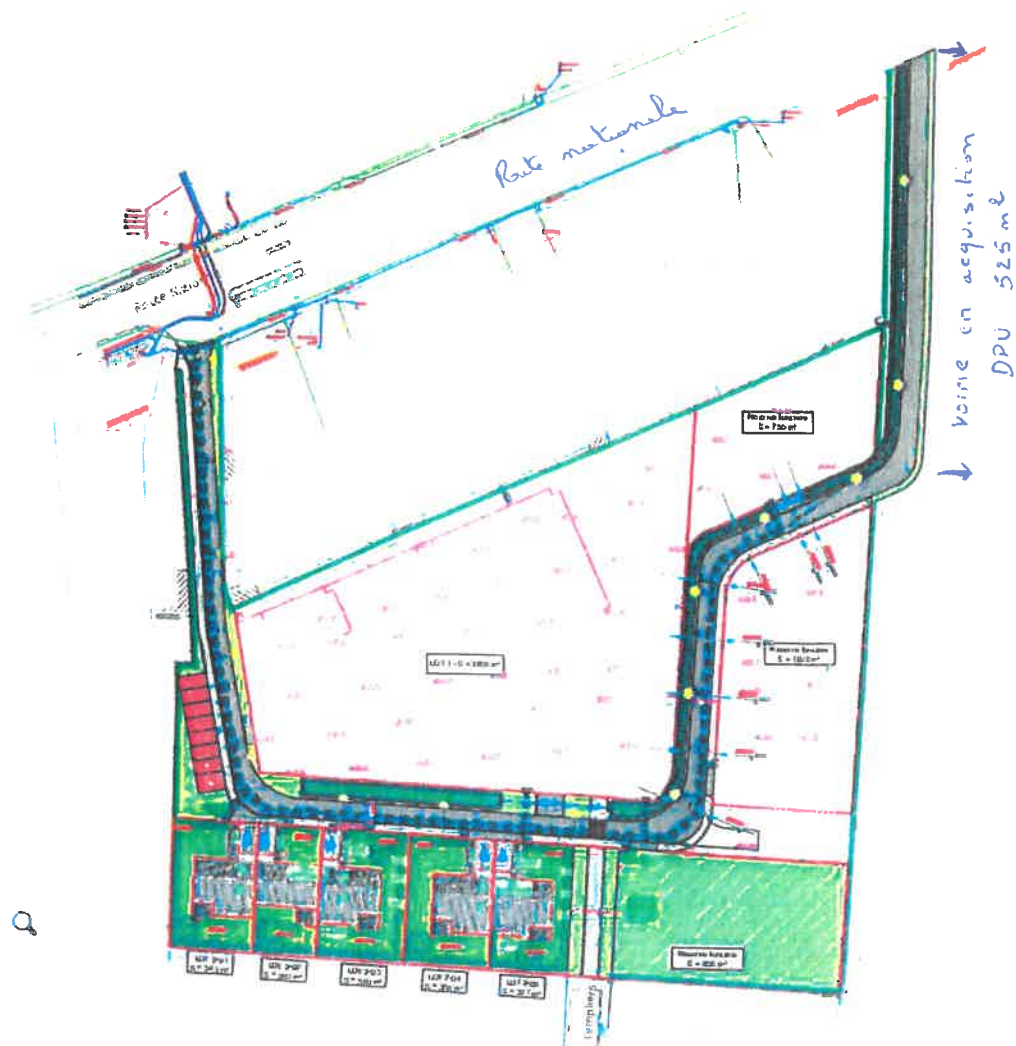
Emprise de parcelle agricole

Adresse du bien :

Dessous la chaussée 80800 LAHOUSOYE

Valeur :

630 € libre hors taxes, hors frais, et assortie d'une marge d'appréciation de 10 % + indemnité de emploi si DUP de 126 €



4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LAHOUSOYE	ZB 14p	DESSOUS LA CHAUSSEE	525 m ²	TERRE
TOTAL			525 m ²	

4.4. Descriptif

Emprise de parcelle de terre agricole, en forme de « bande », bordée par une haie sur un côté, sur 75 m de longueur et 7 m de largeur, et accessible par la route nationale.

A noter, une partie de l'emprise concernée est en nature cultivée et l'autre partie non cultivée (le consultant mentionne que celle-ci apparaît non cultivée sur une largeur de 3,50 m), et la terre est classée en bonnes catégories cadastrales, de classe 1 en majeure partie et classe 2.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de référence : sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une 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 à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 sources et critères de recherche – Termes de référence

Mutations de terres en situation d'occupation libre, réalisées entre juin 2019 et juin 2022 et situées dans le secteur du bien étudié.

Étude réalisée à l'aide de l'application « estimer un bien » et de la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP).

N	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface du terrain	Urbanisme	Conditions d'occupation	Catégories cadastrales	Prix	Prix/m ²	observations
1	26/12/2019	l'épine de ribemont à Baizieux	ZB 30	4 150 m ²	A	Libre	2	8 300,00 €	2,00 €	Une parcelle en nature de terre, de forme régulière, sans bois à proximité et desservie par un chemin
2	23/08/2019	bois defriche à Franvillers	X 164 et 168	9 800 m ²	N	Libre	1	25 000,00 €	2,55 €	Deux parcelles de terre, en nature de pré et parsemées d'arbres, en périphérie de communs, et desservies par une route goudronnée
3	31/05/2021	chemin croisé à Aubigny	AD 2	4 465 m ²	A	Libre	1	5 358,00 €	1,20 €	Une parcelle de terre, de forme régulière, située en sortie de commune, en pente légèrement ascendante dans l'axe Nord-Sud, et desservie par une route goudronnée
4	06/03/2020	bas du chemin d'Amiens à Aubigny	X 56	6 718 m ²	A	Libre	2	5 038,50 €	0,75 €	Une parcelle en nature de terre agricole, en pente légèrement ascendante dans l'axe Est-ouest, sans bois à proximité et desservie par une route goudronnée
5	05/12/2019	la terrière à Dernaucourt	ZB 20	9 150 m ²	A	Libre	4	9 150,00 €	1,00 €	Une parcelle de terre, de forme globale régulière, excentrée, et desservie par une route goudronnée et un chemin
6	12/09/2021	le chemin d'amiens à Saint-gratien	ZB 43, 45 et 47	900 m ²	RNU	Libre	3	993,60 €	1,10 €	Trois parcelles de terre, de forme globale régulière et situées le long d'une route goudronnée
								MOYENNE	1,50 €	
								MEDIANE	1,20 €	

Les termes de comparaison se répartissent de manière hétérogène autour d'une médiane à 1,20 €/m² et une moyenne à 1,50 €/m².

La minimale à 0,75 €/m², terme n° 4 concerne une parcelle à Aubigny en pente légèrement ascendante, ce qui peut expliquer ce prix bas.

La maximale à 2,55 €/m², terme n° 2 concerne des parcelles à Franvillers en nature de pré parsemé d'arbres, ce qui peut expliquer ce prix élevé.

A noter, les terres en situation d'occupation libre apparaissent rares dans le secteur, avec six termes pertinents relevés.

8.1.2 autres sources

Le service statistique du ministère de l'agriculture « agreste » mentionne pour le prix de vente des terres 2020, un prix moyen de 1,03 €/m² pour les terres et prés libres de plus de 7 000 m², sur le secteur géographique du Plateau Picard correspondant au bien étudié.

Le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation publie annuellement, et conjointement avec la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSAFER), le prix des terres et prés libres et loués, et le prix des vignes (en euros courants à l'hectare) sur le champ de la France métropolitaine. Des prix des terres libres (en euros courants à l'hectare) sont également calculés pour les DOM.

Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares

HAUTS-DE-FRANCE	2018	2019	2020	Evolution 2020/2019	Minima	Maxima
PLATEAU PICARD	9 080	9 650	10 280	6%	4 820	18 600

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'emprise concernée par l'évaluation est de petite superficie 1 008 m², est en situation libre, en partie cultivée, desservie par une route goudronnée, et classée en terre de bonne qualité.

Le terme n° 3 pour une parcelle de bonne qualité de 4465 m² et bien desservie, est vendu libre à 1,20 €/m².

Le terme n° 6 pour des parcelles de moyenne qualité de 900 m² et bien desservies, est vendu libre à 1,10 €/m².

L'Agreste mentionne un prix moyen 2020, pour les terres libres de plus de 7 000 m² dans le secteur du plateau Picard, de 1,03 €/m².

Compte tenu des caractéristiques du bien à évaluer et selon les éléments en possession de l'évaluateur, il est proposé de retenir une valeur unitaire médiane, à savoir 1,20 €/m².

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 est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Compte tenu, des éléments en possession du service, des tendances du marché immobilier local, et de ses propres caractéristiques, la valeur vénale du bien est estimée à :

$525 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ €/m}^2 = 630 \text{ €}$ arrondie à 630 € et assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Indemnités de emploi dues si l'opération est déclarée d'utilité publique :

Indemnité de emploi :

20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 € = 126 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000€ = 0 €

10 % pour le surplus = 0 €

Soit un total à titre d'indemnité de emploi de 126 €.

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 prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.


11 - 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 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. aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques, par délégation,


La responsable de la Division Domaine,
Commissaire du gouvernement pour la SAFER
Correspondante départementale de la Politique
Immobilière de l'État.
Emilie CHATRERIE
Inspectrice principale des Finances Publiques

