

**Direction départementale des Finances publiques du
Haut-Rhin**

Le 09/07/2021

Pôle d'évaluation domaniale

Bât J – cité administrative – 3 rue Fleischhauer

68026 – COLMAR Cedex

téléphone : 03 89 24 85 68

mél. : ddfp68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Haut-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabien MULLER-EGENSCHWILLER

téléphone : 03 89 32 77 38

courriel : fabien.muller@dgfip.finances.gouv.fr

Collectivité Européenne d'Alsace

Site de Colmar

100 Avenue d'Alsace

68000 COLMAR

Réf. DS : 4316027

Réf OSE : 2021-68055-32655

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien :

TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien :

RUE PRINCIPALE - BRUEBACH

Valeur vénale estimée (terrain nu) :

10 000 € assortie d'une marge d'appréciation
de **10 %**.

La collectivité peut ainsi céder l'immeuble sans justification
particulière jusqu'à **9 000 €**.

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 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 à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté Européenne d'Alsace – Site de Colmar – 100 avenue d'Alsace – 68000 COLMAR
affaire suivie par : Mme Sabrina BERTHOLD, instructeur chargé des opérations foncières
Mme Joëlle FREYBOURGER, chef de service des Opérations Foncières Sud

2 - DATE

de consultation : 30/04/2021
de réception : 30/04/2021
de visite : Pas de visite
de dossier en état : 30/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Généralités

Estimation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir dans le cadre d'une cession amiable.

3.2. Projet et prix envisagé

Projet : Demande d'acquisition d'un détaché du domaine public par un riverain (aménagement d'une maison d'habitation)

Prix négocié : Non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrain à bâtir nu en nature de talus.

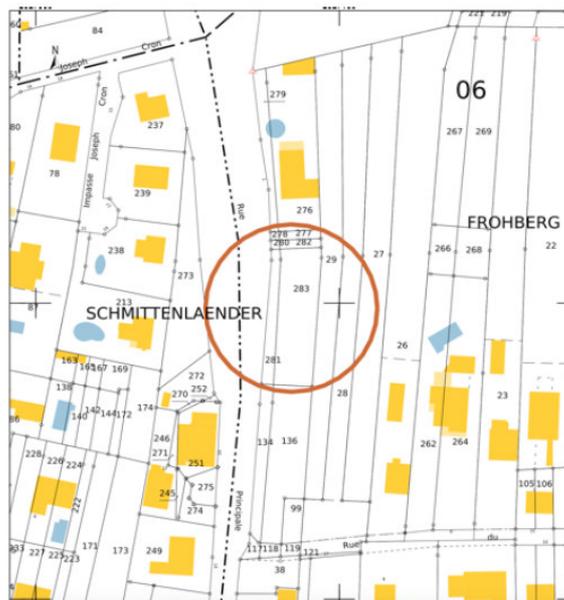
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé le long de la rue Principale de Bruebach. Domaine public

4.3. Références Cadastres

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

Section	Parcelle	Adresse	Contenance	
06	DP	Rue Principale	1,32	Ares à détacher



4.4. Descriptif

Talus longeant la rue Principale de Bruebach (à l'adresse postale du 3 rue Principale). Talus en terre non aménagé.

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

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire(s) présumé(s) : CEA

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien supposé libre.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé le 24/06/2005 : Zone UB

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - METHODE D'EVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Comparaison avec des biens de même nature, terrains à bâtir en zone UB sur BRUEBACH

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Sur du TAB plein :

date	section	parcelle(s)	adresse	surface en are	Prix	Prix / are
29/01/21	27	511,558-559	Lange Laenge rue de Brunstatt	11,00	175 000 €	15 909 €
30/05/18	5	213-215	ruie de Didenheim	9,27	174 276 €	18 800 €
20/11/17	19	480	Rue de Steinbrunn	3,00	62 137 €	20 712 €
12/05/17	19	479	Rue de Steinbrunn	3,00	56 000 €	18 667 €
07/10/16	3	143	Village	0,85	15 000 €	17 647 €

Moyenne = 18347 € / Médiane = 18667 €

Pour information, sur du demi-TAB (terrain constructible sans projet de construction / terrain arrière ou enclavé) :

date	section	parcelle(s)	adresse	surface en are	Prix	Prix / are
30/04/19	27	560	Rue de Brunstatt	3,83	20 000 €	5 222 €
30/04/19	27	558	Lange Laenge	3,83	20 000 €	5 222 €
23/11/18	6	250	rue Hubert Zuber	2,66	25 000 €	9 398 €
25/02/16	26	488	Auf den Brunstaetter Weg	4,76	42 840 €	9 000 €
17/02/16	6	273	rue Principale	6,49	62 500 €	9 630 €

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu :

- des termes de comparaison,
- de la situation géographique du bien,
- de son emprise,
- du projet associé,

une valeur en TAB plein de **16 000 € / are** est retenue pour ce bien.

En outre, s'agissant d'un talus, au vu de la surface et de la faible potentialité de constructibilité associée, il convient d'appliquer un coefficient de 0,5 (évaluation en demi-TAB).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

$1,32 \times 16000 \times 0,5 = 10560 \text{ €}$ arrondi à **10 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

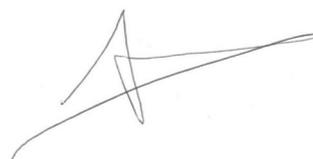
12 - OBSERVATIONS

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 des Finances Publiques du Haut-Rhin, et par délégation, l'évaluateur



Fabien MULLER-EGENSCHWILLER
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.