



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/03/25

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Division Partenaires - Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard
25030 BESANÇON

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

mél. : ddvip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale BAZOGE
Téléphone : 06 15 64 61 54 / 03 81 25 22 10

Monsieur le Président
Communauté de Communes
TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

Réf DS : 22610537

Réf OSE : 2025-39333-13888

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 :

Une maison d'habitation

Adresse :

3 rue du 19 mars 1962
39260 MOIRANS-EN-MONTAGNE

Références cadastrales :

333 000 AC 0084 contenance d'origine 1 484 m²

Valeur :

132 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe
« détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

Affaire suivie par : Julie PLATIER, responsable attractivité du territoire

2 - DATES

de consultation :	20/02/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/02/25

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 type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

La Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ envisage la cession d'une maison d'habitation, mitoyenne d'un local d'activités, implantés sur la parcelle cadastrée AC 84 à MOIRANS EN MONTAGNE.

La collectivité a acquis les 2 biens en 2022, et souhaite céder la maison dont elle n'a pas l'utilité.

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

Le bien a fait l'objet de précédentes évaluations le 09/03/22 (Réf DS : 2021-39333-90326) et le 19/06/23 (Réf DS : 12830401 / Réf OSE : 2023-39333-44801), à une valeur de 1 300 €/m².

Le consultant fait valoir la difficulté à trouver un acquéreur à ce prix compte tenu de la situation en zone d'activités et accolé à un hangar.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Moirans-en-Montagne, est une commune rurale française située dans le département du Jura en région Bourgogne-Franche-Comté.

Considérée comme la capitale du jouet en bois, elle est située entre le second plateau du massif du Jura et le Jura des Grands Vaux, premier palier de la Haute Chaîne du Jura, et fait partie du parc naturel régional du Haut-Jura.

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

Le bien est implanté dans une zone d'activités de la commune, bénéficiant d'une voie d'accès et équipée des réseaux de viabilisation.

4.3. Références cadastrales

333 000 AC 0084 contenance 1 484 m²

4.4. Descriptif

Maison d'habitation mitoyenne sur un côté d'un local d'activité édifié sur la même parcelle.

Construction traditionnelle avec toit en tôle, édifiée en 1999 sur deux niveaux, catégorie cadastrale 5M, d'une surface habitable de 141 m² selon données cadastrales, surface retenue à 120 m² pour la dernière évaluation après transmission du bail de location, reconduite pour la présente estimation.

Composée au rez-de-chaussée (intégralement carrelé) d'une cuisine, salon/salle à manger, salle de bains avec toilettes, et de trois chambres mansardées avec fenêtres de toit à l'étage équipé de parquet flottant.

Chauffage par chaudière fuel et convecteurs électriques.

Le bien avait fait l'objet d'une visite sur place le 08/12/21 pour les besoins d'une précédente évaluation : le consultant déclare que le bien s'est détérioré depuis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes TERRE D'ÉMERAUDE COMMUNAUTÉ

Origines de propriété :

ensemble des biens (maison + local d'activités) acquis le 11/10/22 au prix de 330 000 €.

Ces biens avaient été estimés le 09/03/22 par le Pôle d'évaluation domaniale du Doubs à une valeur de 290 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (Réf. DS : 6836584 / Réf. OSE : 2021-39333-90326).

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation selon saisine

6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MOIRANS EN MONTAGNE.

Parcelle située en zone UY, zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts et aux installations publiques ou privées pouvant, le cas échéant, accueillir des activités nuisantes ou dangereuses dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

Périmètre de recherche

Adresse 8t Route de Saint-Laurent, 39260, Moirans-en-Montagne correspondant à la référence cadastrale : 39 333 / 000
Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 02/2022 à 02/2025

Caractéristiques du bien

Maison de 80 à 200 m²

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
3904P01 2023P08594	333//AB/253//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	10 RUE ALANO DI PIAVE	28/07/2023	1986	5	223 000	1403	114	1956,14
3904P01 2022P01608	333//AX/202//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	19 RUE ALANO DI PIAVE	08/02/2022	1987	4	195 000	965	103	1893,20
3904P01 2024P05077	333//AX/194//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	20 RUE ALANO DI PIAVE	16/05/2024	1989	5	206 000	801	104	1980,77
3904P01 2023P05158	333//AI/121// 333//AI/109//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	38 RUE PASTEUR	09/05/2023	1700	5	152 500	134	140	1089,29
3904P01 2022P05967	333//AE/141//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	9 RUE ROUSSIN	25/05/2022	1820	4	156 850	190	136	1153,31
3904P01 2022P12858	333//AD/3//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	10 RUE DE TYR	28/11/2022	1975	4	240 000	1097	121	1983,47
3904P01 2024P05711	333//AE/163// 333//AE/394//	39	MOIRANS-EN-MONTAGNE	45 RUE VOLTAIRE	31/05/2024	1800	4	86 000	159	120	716,67

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	février-décembre	1 676,66	1 893,20	1 153,31	1 983,47
2023	janvier-décembre	1 522,72	1 522,72	1 089,29	1 956,14
2024	janvier-décembre	1 348,72	1 348,72	716,67	1 980,77
Synthèse		1 538,98	1 893,20	716,67	1 983,47

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

L'étude de marché établit des valeurs de cession assez homogènes, à un prix moyen à 1 539 €/m² et médian de 1 893 €/m².

En effet, sur les 7 termes de comparaison relevés, on observe :

- 4 ventes à un prix constant situé entre 1 893 et 1 983 €/m² correspondant à des mutations de maisons édifiées entre 1975 et 1989 ;
- 2 ventes à un prix proche de 1 100 €/m² correspondant à des mutations de maisons anciennes édifiées en 1700 et 1820 ;
- 1 vente marginale à un prix de 717 €/m² correspondant à la mutation d'une maison ancienne édifiée en 1800.

Selon les informations en possession du service, la maison aurait été édifiée en 1999 par le propriétaire du local d'activité, pour son usage personnel à l'époque.

Bien que sa construction soit plus récente que les termes de comparaison relevés, sa mitoyenneté avec ce bâtiment et sa situation dans une zone d'activités constituent un important facteur de moins-value.

Du fait de cette proximité avec le local d'activité, l'arpentage pour la mutation de la maison limiterait son terrain d'assise à une emprise d'une taille maximale correspondant à une bande de 387 m² environ, pour une façade sur rue approximative de 7 m².

Par ailleurs, le mode de chauffage par chaudière fuel devra à terme être modifié pour tenir compte des préconisations gouvernementales.

Enfin, le bien jugé en état correct lors de la visite sur place le 08/12/21 pour les besoins d'une précédente évaluation, se serait détérioré depuis.

Compte tenu de ces observations, une valeur de 1 100 €/m² correspondant à la moyenne basse des prix relevés pour la cession de maisons anciennes dans la commune, bien inférieure au marché relatif aux mutations de maisons d'habitations plus récentes, sera retenue pour l'évaluation.

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 du bien est arbitrée à 132 000 € (120 m² * 1 100 €), exprimée hors taxe et hors droit.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 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.

Pour la Directrice départementale et par délégation,

Pascale BAZOGE

Inspecteur des Finances Publiques

