

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/05/2021

Direction départementale des Finances Publiques des Vosges

Pôle d'évaluation domaniale

25, rue Antoine Hurault

88060 EPINAL CEDEX

téléphone : 03 29 69 25 34

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

Le Directeur départemental des Finances publiques  
des Vosges

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Alain GARBIT

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

Téléphone : 03 29 69 25 43

Référence : 4543887

Réf LIDO/OSE : 2021-52448-39625

Monsieur Le Maire  
12, rue de la Commune de Paris  
52100 SAINT-DIZIER

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle cadastrées DV 710 ; 557 ; 501 ; 274 ; 503 ; 562 ; 558 ; 280 ; 279 ; 286 ; 285 ; 675 ; 589 ; 677 ; 287.
Adresse du bien :	rue des Carpières et rue Cugnot
Commune :	SAINT-DIZIER
Département :	52
Valeur :	60 €/m <sup>2</sup>

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

Commune de SAINT-DIZIER.

affaire suivie par : Madame Céline CHARLES (Chargée des Affaires Foncières).

## 2 - DATE

de consultation :26/05/2021

de réception :26/05/2021

de visite :Non visité

de dossier en état :26/05/2021

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

### 3.1. Généralités

La commune de SAINT-DIZIER sollicite le PED des Vosges afin d'établir l'actualisation de la valeur vénale de parcelles en vue de cession.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Il s'agit de parcelles appartenant à la commune de SAINT-DIZIER, en nature de terrains à bâtir, afin de création d'un lotissement constitué de 19 lots. Une voirie centrale va être créée (informations communiquées par Mme CHARLES).

## 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<sup>e</sup> agglomération.

Saint-Dizier est une ville sous-préfecture.

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

Parcelles en nature des terrains à bâtir situées en zones Uc et Uf2 du PLU.

### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-DIZIER	DV 710	Rue des Carpières	2717	Terrain à bâtir (TAB)
SAINT-DIZIER	DV 557	Rue du Cugnot	2503	TAB
SAINT-DIZIER	DV 501	Rue du Cugnot	414	TAB
SAINT-DIZIER	DV 274	Rue du Cugnot	708	TAB
SAINT-DIZIER	DV 503	Rue du Cugnot	362	TAB
SAINT-DIZIER	DV 562	Rue du Cugnot	233	TAB
SAINT-DIZIER	DV 558	Rue du Cugnot	2196	TAB

SAINT-DIZIER	DV 280	Rue du Cugnot	1325	TAB
SAINT-DIZIER	DV 279	Rue du Cugnot	181	TAB
SAINT-DIZIER	DV 286	Rue du Cugnot	427	TAB
SAINT-DIZIER	DV 285	Rue du Cugnot	204	TAB
SAINT-DIZIER	DV 675	Rue du Cugnot	1361	TAB
SAINT-DIZIER	DV 589	Rue du Cugnot	2240	TAB
SAINT-DIZIER	DV 677	Rue du Cugnot	112	TAB
SAINT-DIZIER	DV 287	Impasse des Marianne	455	TAB
TOTAL			15438m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Parcelles cadastrées section DV pour une contenance totale de 15 438 m<sup>2</sup> en nature de terrains à bâtir

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

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : Commune de SAINT-DIZIER.

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

Biens situés en Zones Uc et Uf2 du 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 PATRIM des mutations de terrains non bâtis/terrains à bâtir dans un rayon de 300 m fait ressortir des prix entre 58 €/m<sup>2</sup> et 60 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources

Sans objet

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Cette étude fait ressortir des prix entre 58,03 €/m<sup>2</sup> et 65 €/m<sup>2</sup>.

Commune	Ref. cadastrale	Ref. cadastrale	Date	Commune	Adresse	Date	Date de publication	Date de réévaluation la dernière du 01/01/2019	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	Quantité	Statut
CHAUMONT 2	5204P31 2018P02103	446/0V/831/1	52	SAINT-DIZIER	22 CHE DE L ETANG ROZET	21/08/2019	23/10/2019	20/09/2020	517	31 020	60	150 U	Non bâti	Terrain à bâtir
													Autre article	
CHAUMONT 2	5204P31 2020P00469	446/0V/831/1	52	SAINT-DIZIER	22 CHE DE L ETANG ROZET	26/02/2020	02/03/2020	21/11/2020	517	30 000	58 03	15940*1	Non bâti	Terrain à bâtir
CHAUMONT 2	5204P31 2020P00794	446/0V/831/1	52	SAINT-DIZIER	3 IMP DES MARAIS	15/05/2020	25/05/2020	10/08/2020	436	25 180	60	15940*4	Non bâti	Terrain à bâtir
CHAUMONT 2	5204P31 2018P01759	446/0V/828/1	52	SAINT-DIZIER	14 AV DE PARCOUR	11/09/2018	13/09/2018	25/09/2018	674	37 310	65	15940*1	Non bâti	Terrain à bâtir

Soit en calculant une moyenne un prix de 60,76 €/m<sup>2</sup>.

Par conséquent une valeur de **60 €/m<sup>2</sup>** est retenue pour les parcelles objet de cette évaluation.

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

La valeur vénale est fixée à **60 €/m<sup>2</sup>**.

### 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

*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.*