



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/06/2023

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. : ddvip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
des Vosges

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sybille GERARD

Courriel : sybille.gerard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 29 69 34 42

Référence :

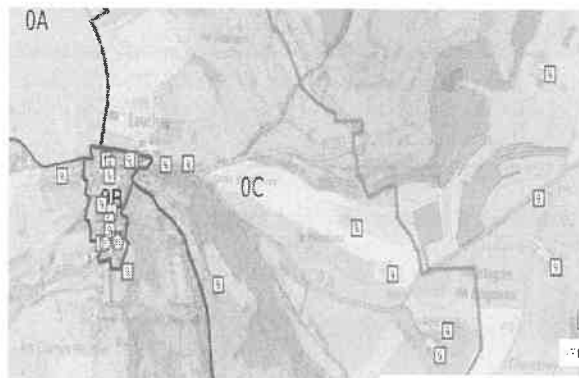
Réf. DS:12763605

Réf LIDO/OSE : 2023-52285-43528

M. le Président

Département de la Haute-Marne

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Acquisition de terres cultivées

Adresse du bien : Montagne de Bagneux

Commune : Leuchey

Département : Haute-Marne

Valeur vénale : 0,27 € du m².

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

affaire suivie par : M. Jean-Jules JOLY

vos références :

2 - DATE

de consultation : 01/06/2023

de réception : 05/06/2023

de visite :

de dossier en état : 05/06/2023

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

3.1. Généralités

Dans le cadre d'un aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, sur le territoire de la commune de Leuchey, lieudit 'Montagne de Bagneux' en vue de la protection de l'aire d'alimentation du captage communal, le Conseil Départemental de la Haute-Marne cherche à acquérir des terres cultivées.

3.2. Projet et prix envisagé

Le Conseil Départemental 52 sollicite une actualisation de la valeur vénale moyenne des terres cultivées sises sur le territoire de la commune de Leuchey en vue de leur acquisition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sur la commune de Leuchey en Haute-Marne, commune rurale de 75 habitants, située dans l'aire d'attraction de Langres.

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

Lieudit Montagne de Bagneux. Les parcelles ne sont pas viabilisées.

4.3. Références Cadastreales

Etude générique pas de référence cadastrale déterminée.

4.4. Descriptif

Diverses parcelles agricoles de plateau cultivées à l'instar des parcelles du lieudit « montagne de Bagneux ».

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

NB.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Divers propriétaires

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Sans objet

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La commune relève du RNU.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale a été déterminée par la méthode dite de 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

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de terres agricoles sur un périmètre de 5 km autour de la montagne de Bagneux à partir de la parcelle type C 655 sur la période allant de 05/2020 à 05/2023.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Nature de bien (Nature ¹)
35//AD/40// 35//AD/45// 35//AD/46//	BAISSEY	LA COMBE	09/09/2021	1101	600	0,54	Non bâti	Terre
27//ZH/3//	AUJOURRES	CHEMIN DE VESVRES	25/04/2022	22660	4 600	0,2	Non bâti	Terre
35//A/215// 35//A/196//	BAISSEY	LES FEUNIERES	03/11/2021	10498	2 415	0,23	Non bâti	Terre
35//A/173// 35//A/217// 35//A/7// 35//A/4// 35//A/195//	BAISSEY	SUR LA ROCHE DU TUF	21/02/2022	18985	4 367	0,23	Non bâti	Terre
536//A/122// 35//A/163//	BAISSEY	SUR LA ROCHE DU TUF	21/06/2022	5915	1 500	0,25	Non bâti	Terre
35//A/82// 35//A/81//	BAISSEY	SUR LES ROCHES DE BRANCHEY	15/10/2020	11771	2 100	0,18	Non bâti	Terre

Aucun terme ne concerne précisément le lieu-dit « Montagne de bagneux » qui fait l'objet de l'implantation d'un parc éolien.

Plusieurs cessions concernent des acquisitions de terres louées par le locataire.

Le prix moyen se situe à 0,27 € du m² et le prix médian à 0,23 € du m².

8.1.2. Autres sources

Selon les données communiquées par la SAFER pour 2022, le prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis sur le plateau langrois s'élève à 0,2840 € du m². Le prix moyen statistique des terres et prés loués non bâtis sur le plateau langrois s'élève à 0,2560 € du m². Soit un prix moyen de 0,27 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La moyenne des termes trouvés est conforme aux prix communiqués par la SAFER.

L'échantillon comporte une majorité de terres louées.

Une précédente estimation a été rendue par le service (2020-52285V0584) pour 0,32 € du m².

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

La valeur vénale moyenne de 0,27 €/m² peut être proposée pour les terres agricoles sises autour de Leuchey .

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

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 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,

L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,



Responsable Domaine

Pascal VILLEMIN