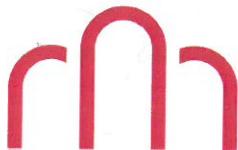


Département des Ardennes

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG



Portes du Luxembourg  
Communauté de Communes

## Procédure de demande de Déclaration d'Utilité Publique liée au projet de création d'une déchèterie communautaire à Mouzon

### DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE

Décembre 2023

#### 4. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

*Vu pour être annexé à la demande communautaire sollicitant auprès de M. le Préfet des Ardennes l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la D.U.P. et de l'enquête parcellaire.*



Urbanisme & environnement  
Ingénierie en infrastructures  
Géomètre-expert

SARL BUREAU D'ÉTUDES DUMAY - 28 avenue Philippoteaux - 08200 SEDAN  
E-Mail : [dumay@dumay.fr](mailto:dumay@dumay.fr) - Tél. 03 24 27 87 87  
SARL au capital de 30 000 € - RCS Sedan - SIRET 533 395 638 00018  
[www.dumay.fr](http://www.dumay.fr)



Département des Ardennes

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG



## Procédure de demande de Déclaration d'Utilité Publique liée au projet de création d'une déchèterie communautaire à Mouzon

### DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE

Décembre 2023

#### 4. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

*Vu pour être annexé à la demande communautaire sollicitant auprès de M. le Préfet des Ardennes l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la D.U.P. et de l'enquête parcellaire.*

*Cachet de la CCPL et signature*



SARL BUREAU D'ÉTUDES DUMAY - 28 avenue Philippoteaux - 08200 SEDAN  
E-Mail : [dumay@dumay.fr](mailto:dumay@dumay.fr) - Tél. 03 24 27 87 87  
SARL au capital de 30 000 € - RCS Sedan – SIRET 533 395 638 00018  
[www.dumay.fr](http://www.dumay.fr)





## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1. DONNÉES DE CADRAGE.....</b>	<b>2</b>
1.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	2
1.2. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ PAR CETTE ESTIMATION .....	2
<b>CHAPITRE 2. ESTIMATION SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>

## GLOSSAIRE

### **D**

D.U.P.            Déclaration d'Utilité Publique

## Chapitre 1. DONNÉES DE CADRAGE

### 1.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article R.1211-3<sup>1</sup> du code général de la propriété des personnes publiques prévoit les dispositions suivantes :

*« En cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques :*

*1° Pour produire, au dossier de l'enquête mentionnée à l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R.112-4 et R.112-5 du même code ;*

*2° Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues à l'article L.311-4 et R.311-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'article R.311-6 du même code ;*

*3° Avant l'intervention des accords amiables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.321-3 et au quatrième alinéa de l'article R.311-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

### 1.2. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ PAR CETTE ESTIMATION

Elle porte sur la **parcelle cadastrée ZS n°6 située sur le territoire communal de Mouzon**, route de Yoncq, lieudit Haut du Faubourg. Sa contenance cadastrale est portée à 7 227 m<sup>2</sup> et cette parcelle supporte un bâtiment de stockage, un silo à céréales, une aire de dégagement et une voie de circulation goudronnée.

## Chapitre 2. ESTIMATION SOMMAIRE

DÉSIGNATION	CÔUT en € <sup>2</sup>
Valeur globale estimée de l'emprise privée à acquérir pour la réalisation du projet souhaité <sup>3</sup>	136 000,00 €
<b>Total</b>	<b>136 000,00 €</b>
Valeur assortie d'une marge d'appréciation de + 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à	<b>150 000,00 €</b>

L'avis du Domaine sur la valeur vénale daté du 15 novembre 2023 est annexé ci-après.

<sup>1</sup> Texte en vigueur au 16 juin 2023- Article modifié par décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014

<sup>2</sup> Les acquisitions de terrains selon les actes notariés ne comprennent pas de T.V.A.

<sup>3</sup> Consulter en parallèle le dossier d'enquête parcellaire établi dans le cadre de cette procédure de demande de D.U.P.

## ANNEXE A LA DELIBERATION N 2023/109

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de la Marne  
Pôle d'évaluation domaniale  
12, rue Sainte Marguerite  
51022 Châlons-en-Champagne Cedex  
Courriel : [ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 15/11/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Marne

à

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric HERBIN  
Courriel : [frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Mme Lola GAUDEFROY  
Secrétaire générale  
Communauté de Communes des Portes du  
Luxembourg

Réf DS : 14675652  
Réf OSE : 2023-08311-81448

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Bâtiment de stockage et silo
<i>Adresse du bien :</i>	Route de Yoncq, 08210 Mouzon
<i>Valeur :</i>	136 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté de Communes des Portes du Luxembourg

Affaire suivie par : Mme Lola GAUDEFROY  
Secrétaire générale

## 2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/10/2023

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg souhaite acquérir par expropriation une parcelle afin de réaliser une déchetterie.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe dans le département des Ardennes, à l'extrémité Sud-ouest de la commune de Mouzon.

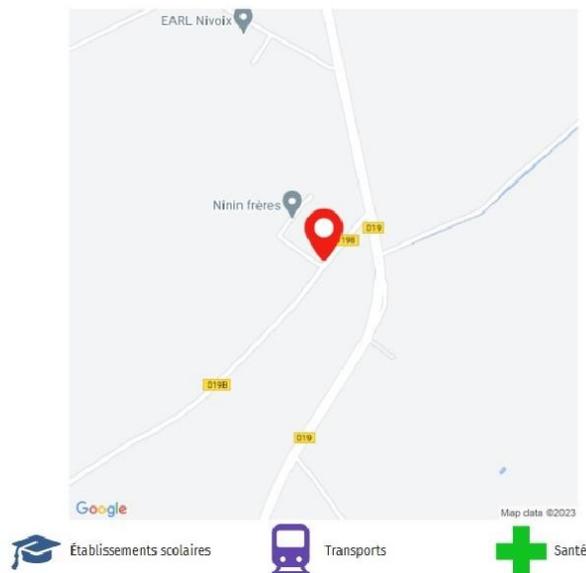
Mouzon est située à 35 km au Sud-est de Charleville-Mézières, chef-lieu du département des Ardennes, à 17 km au Sud-est de Sedan et à 14 km de la frontière Belge.

Mouzon est une commune rurale. Comptant 2 227 habitants, elle fait en effet partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Mouzon fait partie de la communauté de communes des Portes du Luxembourg qui regroupe 50 communes pour 20 500 habitants.

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





#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mouzon (08)	ZS 0006	Haut du Faubourg	7 227 m <sup>2</sup>	Pré sol
TOTAL			7 227 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain située route de Yoncq sur la commune de Mouzon.

Cette parcelle supporte un bâtiment de stockage, un silo à céréales, une aire de dégagement et une voie de circulation goudronnée.

La valeur vénale de la parcelle a été estimée à 12 500 € le 24 mai 2022 par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne (dossier OSE 2022-08311-37808).

Le 19 juillet 2023, la société « VIVESCIA » a vendu ce bien au prix de 130 000 € à la société « Sous les Fosses ».

Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours pour cette parcelle dans le cadre de la réalisation d'une déchetterie.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon les mesures effectuées sur le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr), la surface au sol du silo est approximativement de 240 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment de stockage a une surface au sol approximative de 437 m<sup>2</sup> :



Soit une surface totale de 677 m<sup>2</sup> (240 m<sup>2</sup> + 437 m<sup>2</sup>).

S'agissant de bâtiments utilisés plus pour leur volume que pour leur surface, la surface totale au sol sera considérée comme surface utile de l'ensemble.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Sous les Fosses  
M. Ninin Jean-Claude  
82 rue du Faubourg Ste Geneviève  
08210 Mouzon

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouzon, dont la dernière procédure a été approuvée le 02 octobre 2012.

Elle est située en zone classée N, terrains naturels ou forestiers à protéger.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de biens en nature de bâti professionnel – stockage et stationnement, depuis octobre 2020, d'un prix de vente inférieur à 2 000 € / m<sup>2</sup>, et qui se situent dans un rayon de 10 kilomètres autour de Mouzon, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Gruppe	Situation locative
0804P01 2021P03829	90//AL/456//101 90//AL/456//103 90//AL/456//104	CARIGNAN	24 AV DE BLAGNY	29/06/2021	1924	1	384	140 000	364,58	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2022P11374	90//AK/378// 90//AK/294//	CARIGNAN	12 RUE DU CHAMP RAYMOND	08/12/2022	1990	1	1202	390 000	324,46	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2022P05897	90//AN/774//	CARIGNAN	5344 A RUE DE L EGLISE	29/06/2022	1991	1	70	21 000	300,00	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2023P04265	311//ZT/147// 311//ZT/172// 311//ZT/149//	MOUZON	5851 A ZI FRANCOIS SOMMER	10/05/2023	1987	1	800	320 000	400,00	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2023P07786	145//ZD/126//	DOUZY	5000 RTE DE FRANCHEVAL	25/08/2023	2002	2	2145	450 000	209,79	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P32 2021P00759	145//AD/10// 145//AD/9//	DOUZY	8 RTENATIONALE	26/04/2021		1	858	70 000	81,59	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P32 2021P00055	145//AD/16//	DOUZY	5151 RTENATIONALE	23/12/2020		1	758	55 000	72,56	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	72,56	72,56	72,56	72,56
2021	janvier-décembre	223,08	223,08	81,59	364,58
2022	janvier-décembre	312,23	312,23	300,00	324,46
2023	janvier-octobre	304,90	304,90	209,79	400,00
Synthèse		250,43	300,00	72,56	400,00

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

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

Dans les environs de Mouzon, la valeur moyenne des prix observée pour les biens en nature de bâti professionnel – stockage et stationnement est de 250,43 € / m<sup>2</sup>.

Le 19 juillet 2023, la société « Sous les Fosses » a acquis le bien à évaluer au prix de 130 000 €.

Comme indiqué dans l'acte de vente établi par Maître Thibault PIERLOT, Notaire à Gueux (51) :

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage professionnel de stockage.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Par déduction, il est établi que l'ensemble du bâti est opérationnel. Toutefois, il s'agit d'un bien qui s'adresse à un nombre limité d'acquéreurs, et correspond donc à un marché de niche. Aussi, la valeur moyenne, à laquelle sera appliqué un abattement de 20 % pour marché restreint, servira de valeur de référence, soit :

$$250,43 \text{ € / m}^2 - 20 \% = 200,34 \text{ € / m}^2.$$

La valeur vénale est de :

$$677 \text{ m}^2 \times 200,34 \text{ € / m}^2 = 135\,630,18 \text{ €}, \text{ arrondie à } \mathbf{136\,000 \text{ €}}.$$

## 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 **136 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 150 000 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

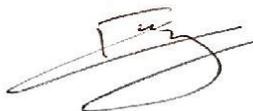
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques  
Par délégation



Frédéric HERBIN  
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.*