



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

biens

Question écrite n° 3545

Texte de la question

M. Henri Sicre demande à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie les critères qui sont pris en compte par le service des domaines lors des estimations effectuées à la demande de municipalités pour le calcul du prix de parcelles de lotissements communaux.

Texte de la réponse

Lorsqu'il évalue un immeuble, bâti ou non bâti, le service des domaines procède toujours par comparaison. A partir d'une étude du marché immobilier local, il sélectionne des mutations portant sur des biens de qualité et d'importance comparables. Pour l'évaluation d'un terrain, les critères essentiels à prendre en compte sont de nature physique, technique et juridique. La situation, la configuration des parcelles, leur superficie, l'encombrement du terrain et son accès constituent les principaux critères physiques. Les critères techniques, quant à eux, déterminent plus précisément les possibilités effectives de construction de la parcelle. Parmi eux l'existence et la capacité des équipements tels la voirie, les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont prépondérants. Enfin, les critères juridiques sont d'importance inégale. Les servitudes d'utilité publique ou de droit privé peuvent influencer sur le prix ; toutefois, les servitudes d'urbanisme et les règles qui définissent la constructibilité du terrain sont les critères les plus déterminants en la matière. Quant aux méthodes, les plus couramment employées pour l'évaluation des terrains à bâtir sont au nombre de trois. Il s'agit de l'évaluation au prix moyen du mètre carré, de l'évaluation par lot, qui consiste à déterminer une valeur dominante pour des terrains constructibles présentant des caractéristiques homogènes, et enfin de l'évaluation en fonction des possibilités de construction (méthodes dites de la charge foncière ou du compte à rebours). Chacune de ces méthodes a vocation à s'appliquer, en fonction des circonstances, aux terrains d'assiette des lotissements communaux.

Données clés

Auteur : [M. Henri Sicre](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3545

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 septembre 2002, page 3305

Réponse publiée le : 20 janvier 2003, page 358