

FICHE 4 : CADRE REGLEMENTAIRE DES INTERVENTIONS
DES COLLECTIVITES LOCALES

La valeur vénale

- Qui la détermine ?
- Quand ?
- Dérogation

Cadre juridique :

Code Général des Collectivités Territoriales Article R1511-4

> Qui détermine la valeur vénale ?

Pour l'investissement immobilier, « la valeur vénale des terrains ou bâtiments utilisée comme référence pour la détermination du montant des aides que peuvent attribuer les collectivités territoriales et leurs groupements est fixée par le service des domaines ou par un expert ».

« La collectivité territoriale peut soit demander l'intervention du service des domaines, soit recourir à un expert choisi parmi les personnes présentant toutes les garanties d'indépendance, jouissant d'une parfaite honorabilité et possédant la compétence nécessaire en matière d'évaluation de terrains ou de bâtiments en raison de leur formation ou de l'expérience acquise dans l'exercice de leur profession ainsi qu'une connaissance du marché local. »

> Quand la détermine-t-on ?

« La valeur vénale de référence est déterminée, préalablement aux négociations précédant la vente, sur la base d'indicateurs du marché et de critères d'évaluation communément acceptés. Lorsque les terrains ou les bâtiments sont acquis et revendus en l'état, la valeur vénale de référence ne peut être fixée, dans le délai de trois ans à compter de leur acquisition, à un montant inférieur à celui du prix payé par la collectivité publique ou le groupement pour leur acquisition, sauf dans le cas où une baisse générale de la valeur des biens immobiliers comparables est expressément constatée sur le marché considéré par le service des domaines ou l'expert. »

> Dérogation : Vente par adjudication

« Par dérogation, la valeur d'un bien immobilier est réputée celle du marché lorsque le bien a été acheté dans le cadre d'une vente par adjudication et que, préalablement à cette procédure, l'offre de vente a fait l'objet d'une publicité d'au moins deux mois dans la presse nationale, les revues immobilières ou d'autres publications appropriées et a été annoncée par des agents immobiliers s'adressant à un large éventail d'acquéreurs potentiels. »

A voir sur le même thème ...

Fiche 1 : Zones d'aides à l'investissement des PME
Fiche 2 : Zones AFR permanentes Taux Normal
Fiche 3 : Zones AFR permanentes Taux Réduit

Fiche 4 : La valeur vénale
Fiche 5 : Définition des PME
Fiche 6 : Taux d'intervention immobilier