

Avis des
domaines
ANNEXE 2

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le

ID : 063-216300699-20251112-251112010-DE

S2LO
7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 19 mars 2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

POUR NOUS JOINDRE

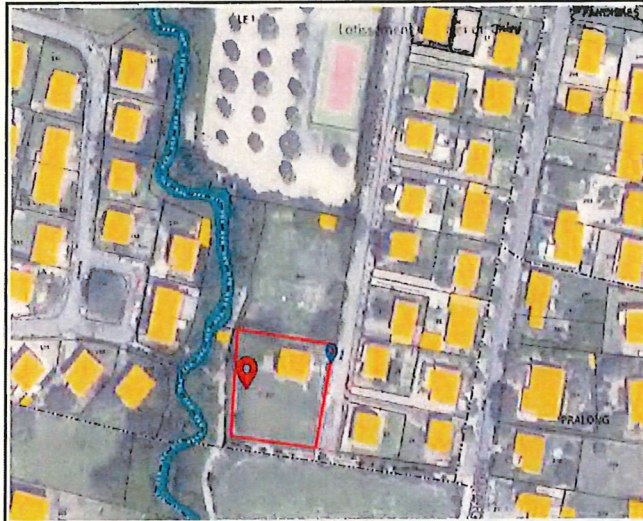
Affaire suivie par : Jean MIGNON
Courriel : jean.mignon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 73 98 31 95 / 06 17 84 45 27

Monsieur le Maire
Commune du Cendre
7 Rue de la Mairie
63670 LE CENDRE

Réf. DS : 16685866
Réf. OSE : 2024-63069-18000

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Maison et jardin (parcelle AM 357)
Adresse du bien :	6 Rue des Vergers - 63670 LE CENDRE
Valeur :	181 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

COMMUNE DU CENDRE

affaire suivie par : M Ludovic PERRIN

2 - DATES

de consultation :	06/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis:	/
le cas échéant, de visite de l’immeuble :	18/03/2024
du dossier complet :	18/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L’AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l’opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d’expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l’instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation dans le cadre d’un projet de cession éventuelle.

1 Voir également page 17 de la Charte de l’évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Cendre est une commune de 5525 habitants située au centre du département du Puy-de-Dôme, à une dizaine de kilomètres de Clermont-Ferrand, au sud de l'agglomération clermontoise. La commune est membre de la métropole Clermont Auvergne Métropole.

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

Parcelle située pour partie en zone d'aléas fort sur le PPRNpi du bassin de l'Auzon.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature cadastrale
LE CENDRE	AM 357	6 RUE DES VERGERS	1341m ²	Maison/Terrain d'agrément

4.4. Descriptif

Maison de 1975, avec jardin entièrement clôturé, sur une parcelle de 1341m², et située en fond d'impasse.

Le bien est élevé sur sous-sol semi-enterré et comprend une entrée donnant sur un couloir de 7 mètres de longueur, donnant accès sur la partie gauche à un salon de 21m², puis une chambre de 12m², et sur la partie droite, une ancienne cuisine de 10m², une salle d'eau de 7m² et une seconde chambre de 13m².

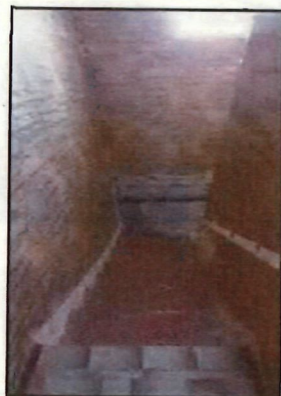
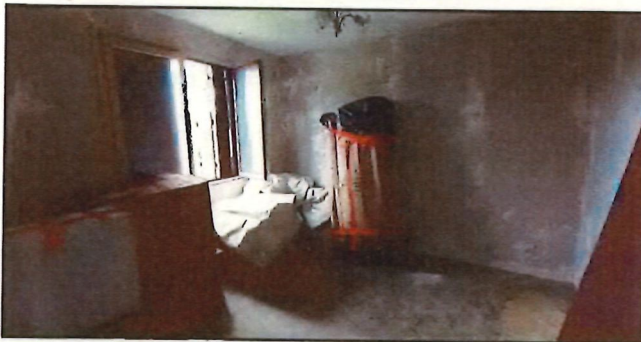
Toilettes de 2m² en fond de couloir et trappe permettant l'accès aux combles (non visitées).

Accès au niveau inférieur par escalier. Le sous-sol dispose d'une pièce annexe, ainsi qu'un grand garage de 40m² et un ensemble de caves.

La surface utile retenue totalise 75m² (surface déclarée).

Vues extérieures :





Le bâtiment semble sain et présente beaucoup d'aspects positifs (situation, accès, calme). Cependant, le bien n'étant plus habité depuis son acquisition en 2015 par la commune, il n'est utilisé que comme lieu de stockage du matériel communal.

Il présente un assez mauvais état d'entretien, et nécessitera de nombreux travaux de rafraîchissement (sols, plafonds, murs et papier peints dégradés, électricité à refaire).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Cendre (après rétrocession par l'EPF Auvergne).

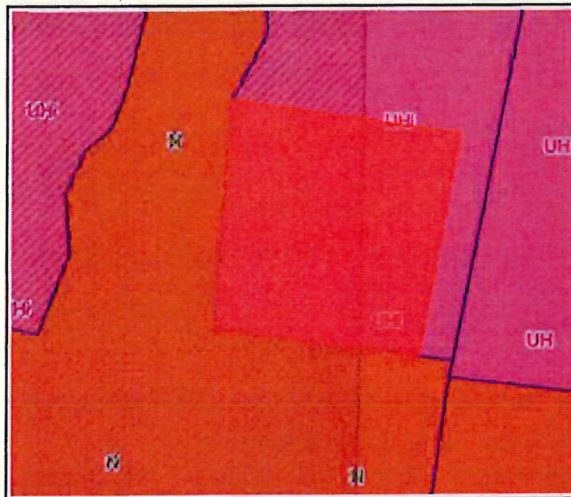
5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre à la vente

6 - URBANISME

Bien situé en zone UHi du PLU communal. La zone UH correspond à la zone urbaine mixte de type urbanisation récente et la sous sectorisation Uhi correspond au secteur situé en zone inondable selon le PNRPPi.

Pour autant, la partie est de la parcelle n'est pas incluse dans le PPRI du bassin de l'Auzon (en zone hachurée sur le schéma ci-dessous).



La zone inondable est classifiée ZRC 1 (Zone Rouge Clair 1) correspondant à une zone d'aléa fort. Ce classement interdit notamment :

- les constructions nouvelles,
- la reconstruction faisant suite à la démolition consécutive à une inondation.
- les campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de stationnement.

Sont cependant autorisées (sous conditions et sous réserve des autres dispositions) :

- la reconstruction, autre que celle visée à l'article III 1 assurant la sécurité des personnes,
- les abris de jardin d'une superficie de 7 m² sur des superficies de terrain d'au moins 150 m²,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures...),
- l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (ex : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile),
- les travaux nécessaires à la mise aux normes
- les clôtures,

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'impact de l'écoulement (ex : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau.....),

De même, peuvent être autorisées l'extension au sol, limitée à 10 m² hors œuvre des constructions existantes pour les annexes, locaux sanitaires et techniques, et l'extension par surélévation des bâtiments, limitée à 25 m² ou 20% de la surface hors œuvre nette (SHON), à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou le nombre de logement et sous réserve d'assurer la mise en sécurité .../...

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le secteur immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche sur les ventes des trois dernières années, de maisons de 50 à 100m² de surface utile, située dans un périmètre de 300 mètres du bien à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année const*	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total HT	Prix/m ² (surf. utile)	PPRNPI	Groupe
1	6304P01 2023P03855	69//AK/213//	LE CENDRE	64 AV DE L AUZON	20/01/2023	1965	3	680	55	187 000	3400	NON	Maison
2	6304P01 2022P32088	69//AK/387//	LE CENDRE	74 AV DE L AUZON	27/10/2022	1961	3	725	95	275 500	2900	NON	Maison
3	6304P01 2023P03243	69//AK/254//4//6	LE CENDRE	83 AV DE L AUZON	19/01/2023	1998	4		98	335 000	3418,37	NON	Maison
4	6304P01 2023P09688	69//AL/140//	LE CENDRE	18 RUE DES COTEAUX	30/03/2023	1976	4	606	76	207 200	2726,32	NON	Maison
5	6304P01 2021P04999	69//AL/272//	LE CENDRE	1 RUE DULCIE SEPTEMBER	29/03/2021	1991	4	639	91	237 410	2608,9	NON	Maison
6	6304P01 2022P15748	69//AK/152/212/143	LE CENDRE	8 RUE DE LA RIVIÈRE	30/05/2022	1970	3	4564	66	171 500	2598,48	NON	Maison
7	6304P01 2020P11353	69//AM/37//	LE CENDRE	13 RUE DES VERGERS	09/10/2020	1973	4	581	76	207 620	2731,84	NON	Maison
7	6304P01 2021P13785	69//AK/ 145/225/212/152	LE CENDRE	11 RUE DE LA RIVIERE	23/07/2021	1970	4	494	92	339 900	3694,57	NON	Maison

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

La valeur moyenne des ventes s'élève à 3 010 €/m² HT.

Cependant, il convient de tenir compte des restrictions de constructibilité inhérentes au zonage du bien à évaluer, alors que l'ensemble des termes de comparaison ne sont pas situés en zone inondable mais en zone UH du PLU. Afin de tenir compte de ce critère, un abattement de 10 % sera appliqué sur la valeur initiale.

En outre, un abattement supplémentaire de 10 % est retenu en raison de l'état du bien et des travaux à envisager.

La valeur unitaire de référence est ainsi arbitrée à 2 408 €/m² (soit 3 010 € - 20%).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

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.

Valeur unitaire de référence : 2 408 €/m²

La valeur vénale du bien est donc fixée à 180 600 €, arrondie à 181 000 € pour une surface de 75m². Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 163 000 € (valeur arrondie).

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 12 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.

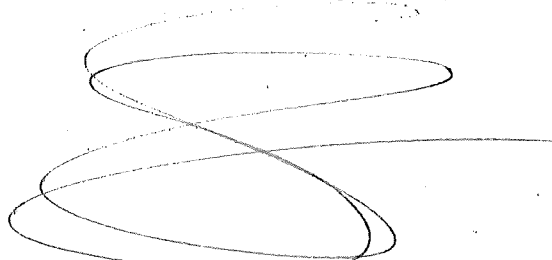
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean MIGNON

Inspecteur des Finances publiques