

Point 16
annexe 2
avis domaines

L'asservissement



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

Réf. DS : 20838676

Réf. OSE : 2024-63069-80567

Le 13 novembre 2024

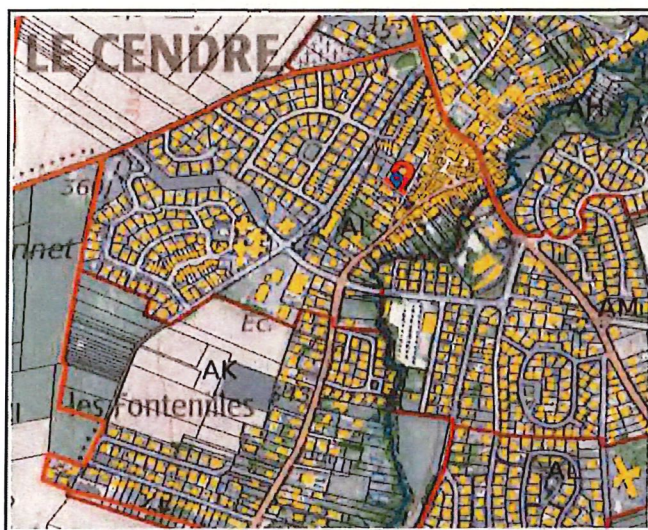
Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

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

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



Nature du bien :	Terrain en espace vert (parcelle AI 215)
Adresse du bien :	24 Rue de Maupertuis - 63760 LE CENDRE
Valeur :	18 000 €, 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 :	04/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	04/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le propriétaire de la propriété située sur la parcelle attenante souhaite agrandir son terrain par l'acquisition de la parcelle AI 215.

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 du Cendre est membre de la métropole Clermont Auvergne Métropole.

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/Lieu-dit	Superficie	Nature cadastrale
LE CENDRE	AI 215	24 RUE DE MAUPERTUIS	240m ²	SOL

4.4. Descriptif

Terrain rectangulaire, plat et en nature d'espace vert, bordant une propriété. Il mesure environ 46 mètres de longueur sur 5 mètres de largeur.

Cette parcelle était antérieurement partiellement occupée par un garage aujourd'hui démolì.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Cendre

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre à la vente

6 - URBANISME

Bien situé en zone classée UB du PLU communal, correspondant à la partie centrale du bourg du Cendre ainsi qu'au quartier de la gare.

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 effectuée sur les terrains constructibles situés dans un périmètre de 500 mètres du bien à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	PLU	Nature de bien
1	6304P01 2022P17486	69//AI/602//	LE CENDRE	LE FORUM	24/06/2022	118	7 500	63,56	UH	Terrain d'agrément
2	6304P01 2024P01104	69//AC/181//	LE CENDRE	LES GRAVEROUX SUD	04/12/2023	279	24 000	86,02	UH	Terrain à bâtir

8.1.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Les termes de comparaison présentent une bonne comparabilité, en raison de leurs dimensions similaires et de leur proximité avec le bien à évaluer.

Ainsi, au même titre que le terme n°1, cette parcelle qui présente un intérêt réel pour l'acquéreur potentiel peut être considérée comme terrain à bâtir avec un potentiel de constructibilité réduit au regard de ses dimensions, de sa situation, et des dispositions du PLU en vigueur, et peut d'autre part être assimilée à un terrain d'agrément, pour les mêmes motifs.

Par suite, la valeur moyenne des deux termes sera retenue comme valeur de référence

La valeur unitaire de référence est donc arbitrée à 75 €/m².

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 établie à 18 000 € pour une surface de 240m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 16 000 € (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.

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.

**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.*

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 blue ink signature, appearing to be 'Jean MIGNON', is written over the text. The signature is stylized with loops and crosses.

Jean MIGNON
Inspecteur des Finances publiques