

VU ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6/7/2023, n°23070601A



LE MAIRE
Hervé PRONONCE

Envoyé en préfecture le 11/07/2023
Reçu en préfecture le 11/07/2023
Publié le 
ID : 063-216300699-20230706-23_07_06_017-DE


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 : ddfip63.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf. DS : 12244891
Réf. OSE : 2023-63069-30309

Le 26/05/2023

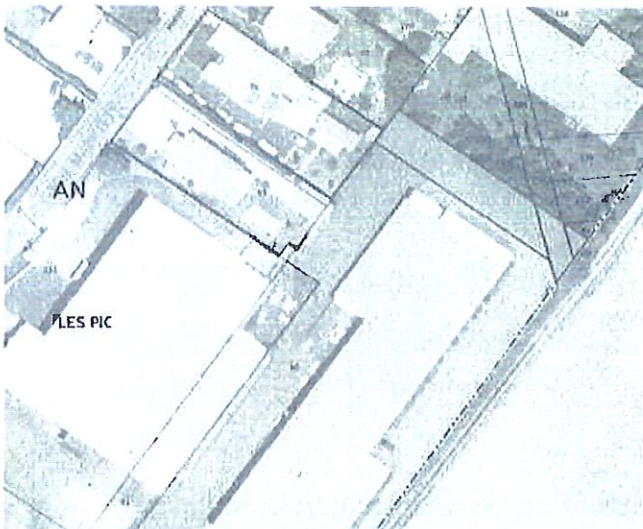
Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

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 à bâtir (parcelles AN 127, 135 et 138)
Adresse du bien :	ZA Les Grandes, Lieu-dit Les Piots - 63760 LE CENDRE
Valeur :	19 500 €, 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 :	19/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	19/04/2023

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

Vente d'une partie de parcelle au propriétaire de la parcelle attenante, qui souhaite édifier un garage sur la surface éventuellement acquise.

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

Les parcelles à évaluer ne disposent pas d'accès direct à la voirie. Un accès serait néanmoins envisageable par un chemin communal non carrossable situé sur la parcelle voisine ZE 204.

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	AN 127	LES PIOTS	99m ²	Sol
LE CENDRE	AN 135	LES PIOTS	29m ²	Terre
LE CENDRE	AN 138	LES PIOTS	512m ²	Terre
TOTAL -			640m ²	

4.4. Descriptif

Terrain aménagé et utilisé en parking par la société propriétaire de la parcelle attenante AN 90.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

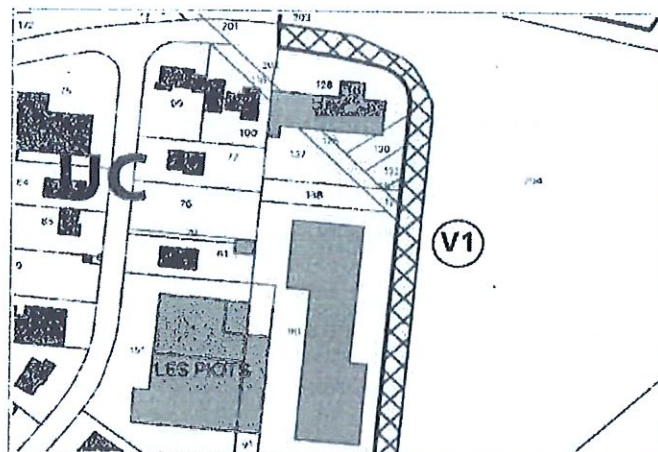
Commune du Cendre

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre à la vente

6 - URBANISME

Bien situé en zone classée UC du PLU communal, zone urbaine mixte de type urbanisation récente mixte entre habitat, commerces, activités artisanales et autres activités.



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

Aucun acte récent n'a pu être extrait des bases de données sur le secteur concerné, celui-ci étant assez restreint.

Néanmoins, des actes sur des périodes plus éloignées ont été trouvés :

- En 2019 : attestation après décès (Ref 2019P01128) et une donation partage (Ref : 2019P01160) dans le cadre d'une succession ont valorisé la parcelle AN 119, située à proximité des parcelles à évaluer, à un prix de 80 000 € pour 1609m², soit une valeur de 49,72 €/m².

- En 2016, des terrains non viabilisés ont été vendus en lots au prix de 20 €/m² :
Ref : 2016P13735 (parcelles cadastrées AN 171 et AN 177) ; 2016P12175 (parcelles AN 173 et AN 175)

- En 2013, Vente d'un terrain à bâtir, parcelle AN 76. Prix 30 000 € / surface: 1265m² soit 23,71 €/m² (Ref : 2013P11291)

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

La valorisation doit tenir compte de différents critères, et principalement les restrictions de constructibilité sur le secteur concerné.

En effet, le règlement du PLU pour le zonage UC, sur lequel se situent les biens à évaluer, interdit les constructions nouvelles, sauf celles liées aux activités existantes (sous conditions).

En conséquence, seules les propriétaires des parcelles attenantes sont susceptibles de trouver un intérêt dans l'acquisition de ces parcelles ce qui confère une moins-value à leur valeur.

Pour autant, la société installée sur la parcelle AN 90 qui les utilise déjà comme stationnement, pourrait envisager une extension de son bâtiment principal.

Par suite, la valeur de référence sera retenue sur la moyenne des termes de comparaison.

La valeur unitaire de référence est ainsi fixée à 31,14 €/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 19 618 €, arrondie à 19 500 € pour une surface de 630m².

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 17 550 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Publié le

ID : 063-216300699-20230706-23_07_06_017-DE

S²LO

Certaines des informations fondant la présente évaluation 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,



Jean MIGNON
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.