



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



**DU ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 mai 2026 n° 6105801005
POUR LE MAIRE ENTECHÉ,
LE PRESIDENT DE SEANCE**

Jean-Paul PRESLE



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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie GINET

Courriel : stephanie.ginet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 84 88 27

Réf. DS : 22376690

Réf. OSE : 2025-63069-10054

Le 18/03/2025

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

à

Monsieur le Maire

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 :

Ancienne maison des associations

Adresse du bien :

20, avenue Centrale

63 670 LE CENDRE

Valeur :

278 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Ludovic PERRIN / Directeur des Services techniques
04 73 77 82 80 / servicestechniques@lecendre.fr

2 - DATES

de consultation :	07/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/03/2025
du dossier complet :	13/03/2025

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

Cession d'un ensemble immobilier comprenant d'une part un bâtiment sur 2 niveaux à usage commercial (demande d'évaluation DS 22373998) et d'autre part, un bien type maison d'habitation/ bureaux, objet de la demande.

Ce bien est actuellement en partie occupé par l'artisan voisin pour un usage de dépôt de fournitures. Le projet de cession n'est pas encore défini ni l'usage envisagé du bien (stockage/ réhabilitation plusieurs logements/ réhabilitation maison/ usage mixte, etc).

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 5 525 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 Clermont Auvergne Métropole.

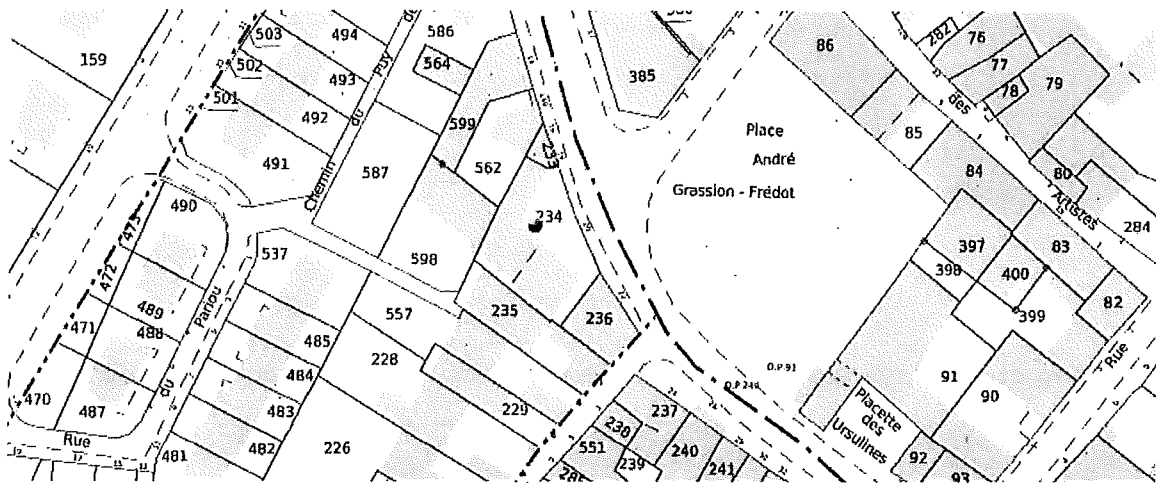
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Maison accessible par route départementale 8 qui traverse la commune du Cendre en direction de Cournon.

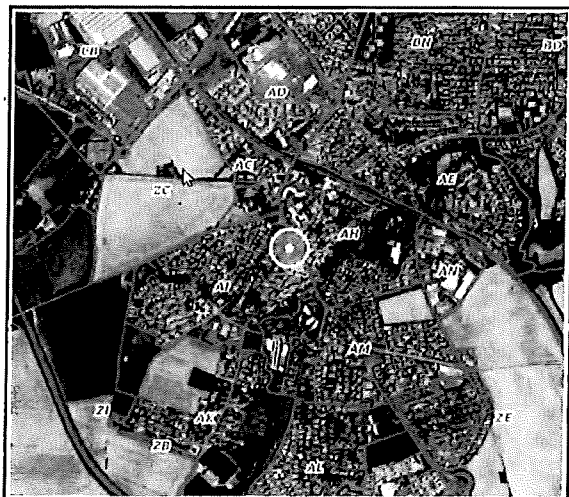
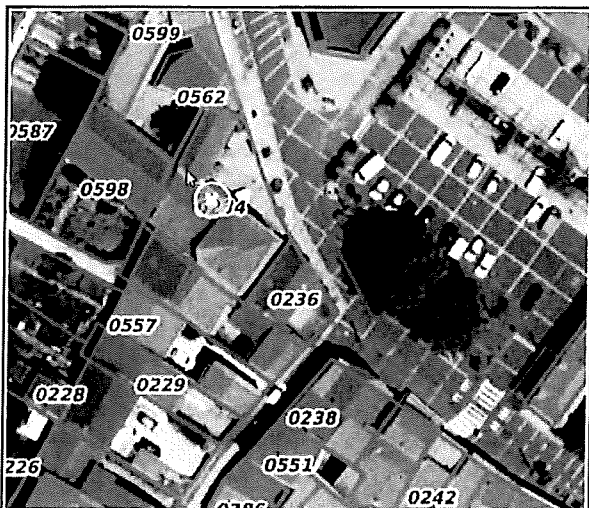
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)	Nature réelle
LE CENDRE	AI 234	20 avenue Centrale	441	S



4.4. Descriptif



Construction 1850

Bâtiment avec cachet sur 3 niveaux et sous-sol avec cave.

Façade extérieure en bon état, pierres de Volvic apparentes

L'ensemble structurel semble sain. Importants travaux de rafraîchissement à prévoir: électricité, sols, plafonds, remplacement des fenêtres (simple vitrage bois), etc.

Le bâtiment présente un cachet certain avec une belle hauteur sous plafonds, de grandes pièces et des cheminées anciennes.

Le bâtiment a servi de bureaux comme Maison des associations. Il ne semble pas y avoir de pièces d'eau (cuisine/wc/salle de bain) (deux pièces du rez-de-chaussée sont inaccessibles le jour de la visite)



Sous-sol : accès par des escaliers extérieurs en pierre : 7 caves et compteurs électriques

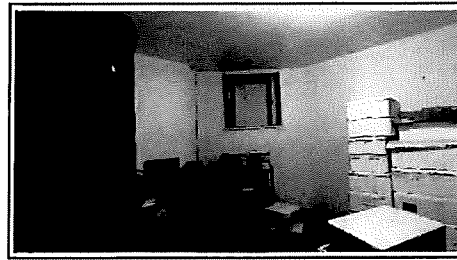


Rez-de-chaussée surélevé :

Accès par double escalier en pierre de Volvic.

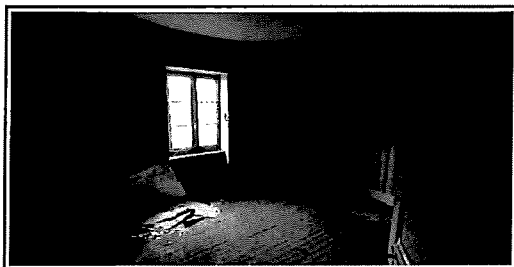
Porte d'entrée avec cachet, belle entrée avec ancien carrelage qui dessert 4 pièces. Escalier pour accéder aux étages au fond du couloir.

Les pièces à la gauche du couloir sont inaccessibles et n'ont pu être visitées. À droite, deux bureaux à usage de débarras pour le commerce voisin. La pièce au fond à droite ne dispose que d'une petite fenêtre en hauteur.



1^{er} étage : accès par un escalier en pierre de Volvic. Couloir qui dessert 5 pièces, deux grandes pièces de chaque côté et un petit espace/bureau au fond, côté rue.

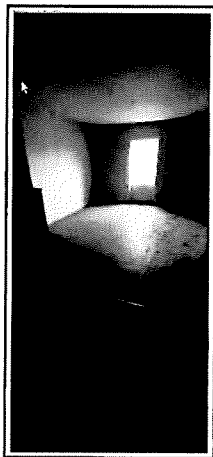
Sol salle plastique ou parquet.



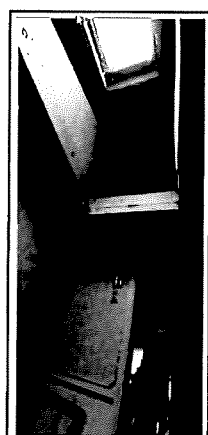
2^{ème} étage : accès par escalier en bois.

Couloir éclairé par une fenêtre au fond et qui dessert 4 grandes pièces.



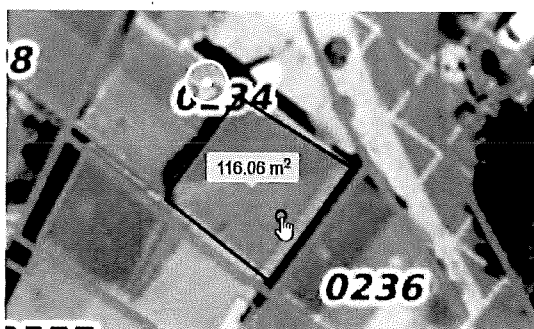


Grenier inaccessible le jour de la visite.

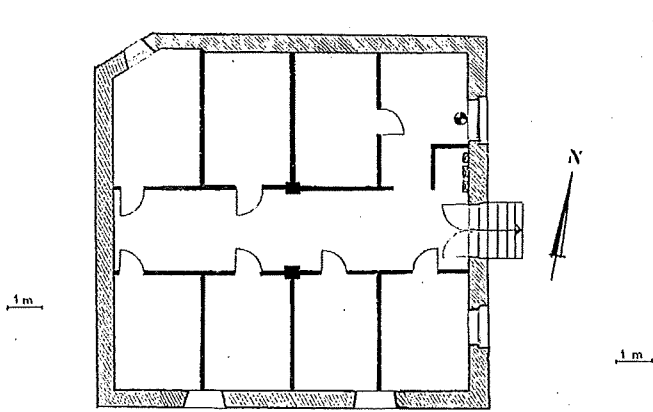


4.5. Surfaces du bâti

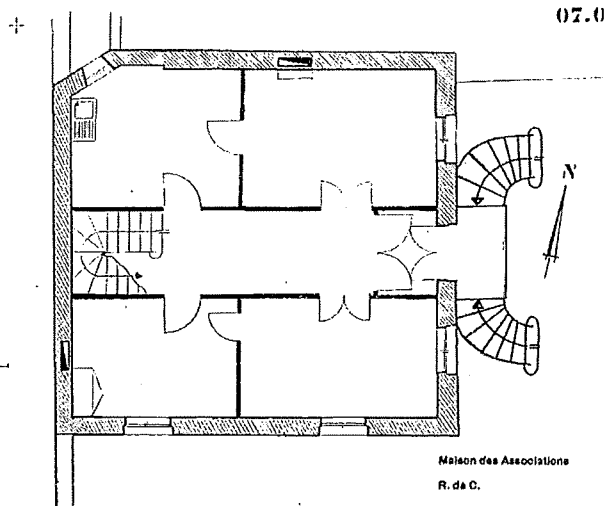
Non répertorié au cadastre



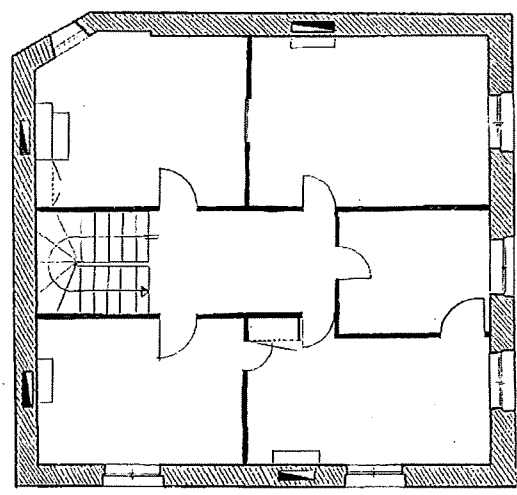
La surface au sol est d'environ 116 m² soit une surface utile estimée de 92 m² (116m² x 80%).



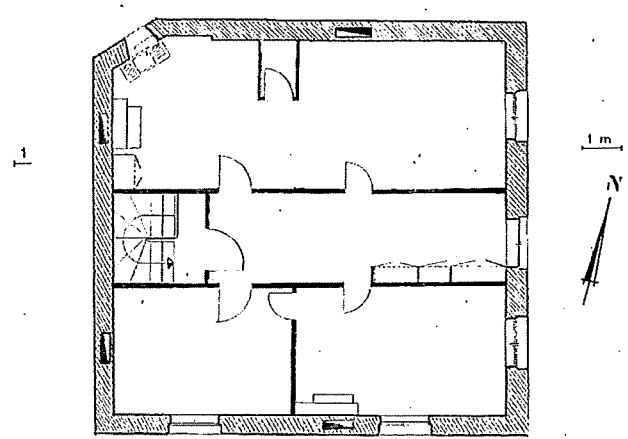
Maison des Associations
sous-sol



Maison des Associations
R. de C.



Maison des Associations
1er étage



Maison des Associations
2ème étage

Selon les plans fournis par le consultant, la superficie habitable est d'environ 91 m² par niveau soit 273 m² de laquelle on déduit 15 m² pour la cage d'escalier soit 258 m² au total.

La superficie des caves est pondérée à 0,4 soit une superficie retenue de 36 m². La surface utile pondérée du bien correspond à la surface habitable et à la surface de ses annexes soit 294 m² au total.

5 – SITUATION JURIDIQUE

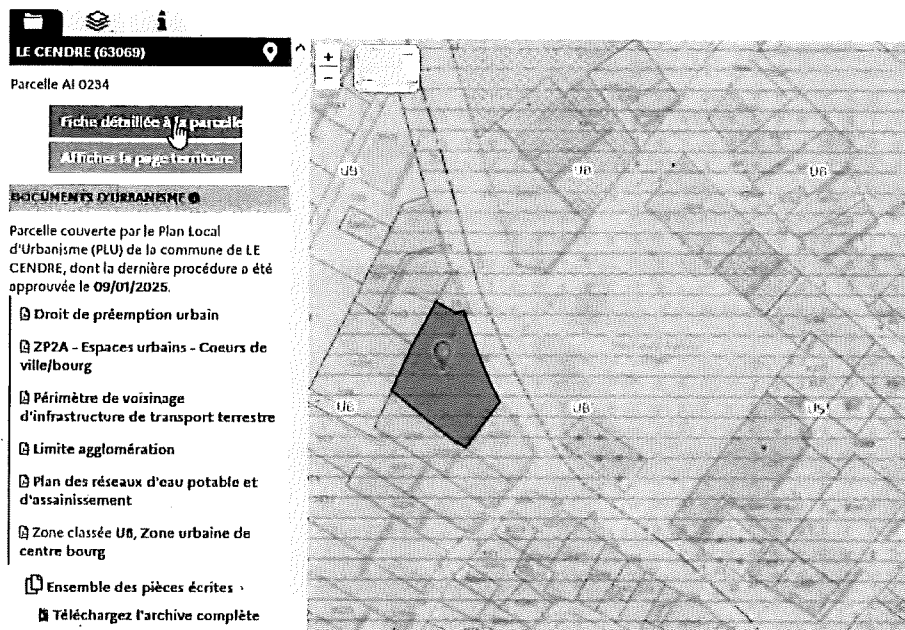
5.1. Propriété de l'immeuble

Commune Le Cendre

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME



Le bien se situe en secteur UB selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Cendré dont la dernière procédure a été approuvée le 09/01/2025.

La zone UB correspond à la partie centrale du bourg du Cendré 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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A / Recherche maison 500 mètres autour du bien à évaluer

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 20 avenue Centrale, 63670, Le Cendre correspondant à la référence cadastrale : 63 069 / 000 AI 0234

Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 11/2021 à 11/2024

Caractéristiques du bien

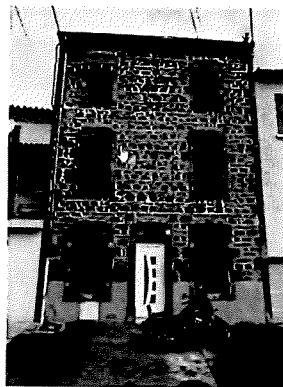
Maison de 60 à 240 m²

Période de construction : de 1800 à 1900

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Surface Uti. Pondérée	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² SUP	Nb niveaux	Surface au sol	Surf. garages/ parkings	Surf. caves/selliers	Surf. terrasses	Surf. greniers	Commentaires
1	6304P01 2023P04787	6 AV DEL AUZOI	07/02/2023	1890	5	76	70	70 m ² + cave 40 m ² pond à 0,6 +terrasse 10 m ² pond à 0,2 = 96 m ²	185 500	2650	1932,2917	2	50	0	40	10	0	Rez-de-chaussée chambre et atelier, au 1 ^{er} étage, cuisine, séjour, terrasse, 2 nd étage, : deux chambres, dressing, salle d'eau
2	6304P01 2023P18274	12 AV DEL AUZOI	05/07/2023	1900	3	45	77	77 m ² + 36 m ² x 0,2 = 84,2 m ²	158 705	2061,1	1884,6575	2	42	0	0	0	36	Rez-de-chaussée, salon avec cuisine ouverte, salle d'eau et wc, au 1 ^{er} étage, deux chambres, wc débarras, au 2 ^{ème} étage, suite parentale avec salle d'eau, grenier
3	6304P01 2023P10743	14 AV DEL AUZOI	20/04/2022	1800	3	89	65	65 m ² + 32 m ² x 0,6 + 14 m ² x 0,4 + 62 m ² x 0,5 + 3 m ² x 0,2 = 121,4 m ²	143 000	2200	1177,9242	2	62	32	14	3	62	Maison de bourg comprenant au rez-de-chaussée, entrée, salle d'eau, wc, chambre buanderie, cave, au 1 ^{er} étage : séjour avec accès balcon, cuisine indépendante, deux chambres, rangement wc, 2 ^{ème} étage, grand grenier, combles perdus au dessus
4	6304P01 2023P27387	16 AV DEL AUZOI	27/09/2022	1800	3	44	80	80 m ² + 32 m ² x 0,2 = 86,4 m ²	95 400	1192,5	1104,1667	2	60	0	0	0	32	maison avec au rez-de-chaussée, entrée cuisine sur séjour, salle de bain, à l'étage, deux chambres, dégagement, combles aménagés
5	6304P01 2023P23070	37 AV DEL AUZOI	03/08/2022	1890	5	1474	119	119 m ² + 16m ² x 0,6 +60m ² x 0,4 +75m ² x 0,2 = 167,6 m ²	180 000	1512,61	1073,9857	2	108	57	60	0	75	maison avec au rez-de-chaussée, garage, atelier cave, couloir, deux pièces, au 1 ^{er} étage, terrasse couloir salle à manger cuisine, wc, trois chambres, balcon salon, au 2 ^{ème} étage, grenier, combles, dépendances garage
6	6304P01 2023P01749	2 PL DU CHRIST	13/01/2022	1870	3	55	70	70 m ² + 34 m ² x 0,4 + 34 m ² x 0,4 = 87,2 m ²	143 825	2054,64	1479,6811	2	44	0	34	0	34	maison avec au rez-de-chaussée, garage, au 1 ^{er} étage cuisine séjour, salle d'eau wc, au 2 ^{ème} étage deux chambres
7	6304P01 2023P01161	2 PL DE L'EGUISE	22/12/2022	1830	4	53	95	85 m ² + 42 m ² x 0,6 + 13 m ² x 0,2 = 122,6 m ²	171 200	1802,11	1394,1368	3	50	42	0	0	13	Rez-de-chaussée, garage, débarras, au 1 ^{er} étage, séjour, salle à manger avec cuisine, wc, 2 ^{ème} étage, dégagement, deux chambres dont une avec balcon, salle de bain, au 3 ^{ème} étage, chambre salle d'eau grenier
8	6304P01 2023P07759	3 PL DE L'EGUISE	15/03/2023	1800	4	77	79	79 m ² + 33 m ² x 0,6 + 13 m ² x 0,4 = 104 m ²	181 450	2296,84	1744,7115	2	60	33	13	0	0	maison de bourg moyenne comprenant au rez-de-chaussée garage, buanderie au 1 ^{er} étage, pièce de vie, salle d'eau, wc, palier placard, au 2 ^{ème} étage, 3 chambres, salle de bain, wc
9	6304P01 2023P29142	5 RUE DU MOULIN	31/10/2022	1860	4	299	92	82 + 10 m ² x 0,4 + 82 m ² x 0,2 = 108,4 m ²	171 044	1859,17	1577,8967	2	0	0	10	20	62	maison comprenant au rez de chaussée, séjour, cuisine, débarras, à l'étage, dégagement, 3 chambres, salle de bain, wc, combles au-dessus
									MOYENNE	1 958,77	1 485,52							
									MEDIANE	2 054,64	1 479,68							



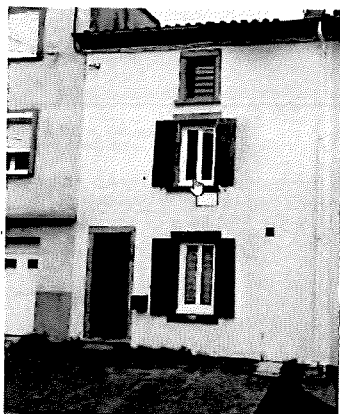
1



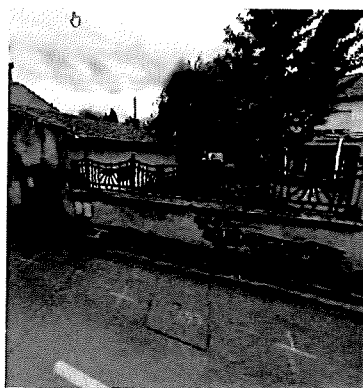
2



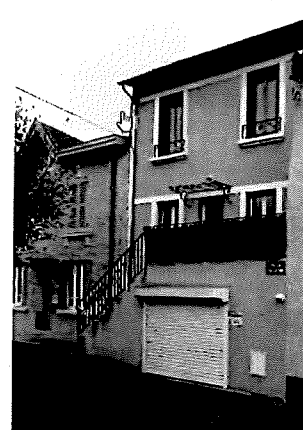
3



4



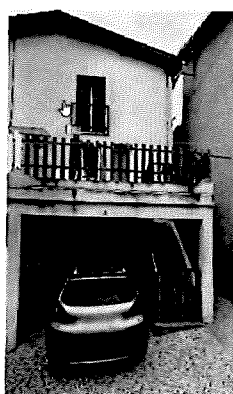
5



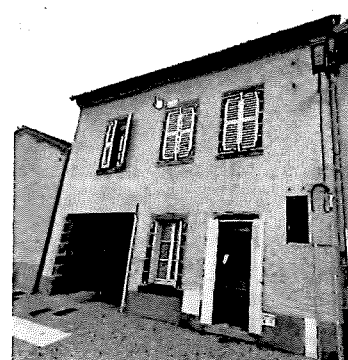
6



7



8



9

B/ Recherche étendue pour des maisons de plus grande superficie (recherche infructueuse 500 mètres autour du bien à évaluer).

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 20 avenue Centrale, 63670, Le Cendre correspondant à la référence cadastrale : 63 069 / 000 AI 0234

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

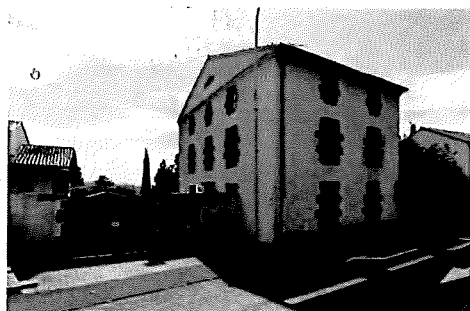
De 11/2021 à 11/2024

Caractéristiques du bien

Maison de 150 à 350 m²

Période de construction : de 1800 à 1920

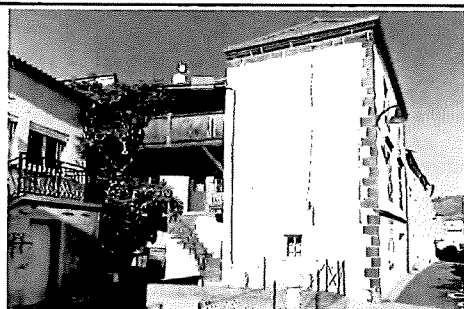
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	SUP	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² SUP	Surf garages/parkings	Surf caves/celleres	Surf terrasses	Surf greniers	Commentaires	
10	6304P01 2023P16580	124//BX/91//	COURNON D'ALVERGNE	9 AV DE LA REPUBLIQUE	23/06/2023	1800	8	826	270	270 + 44 m ² x 0,4 + 24 m ² x 0,2 = 292,4 m ² 10 x 0,3 + 28 x 0,3 = 303,8 m ²	415 000	1537,04	1 366,03	0	44	24	0	CeRer 10 m ² pondéré à 0,3 + remise 28 m ² pond à 0,3
11	6304P01 2024P09318	227//AC/32//	MIREFLEURS	14 RUE DE LA GRANDE CHAREYRE	02/04/2024	1800	9	156	210	210 m ² + 40 m ² x 0,6 + 70 m ² x 0,4 + 20 m ² x 0,2 = 266 m ²	270 900	1290	1 018,42	40	70	20	0	
12	6304P01 2022P15139	227//AC/624// 227//AC/189//	MIREFLEURS	14 RUE DES ROCS	30/05/2022	1800	8	236	220	220 m ² + 20 m ² x 0,6 + 25 m ² x 0,4 + 11 m ² x 0,2 + 3 m ² x 0,3 = 245,1 m ²	309 000	1404,55	1 260,71	20	28	11	0	
13	6304P01 2021P25565	272//BP/49//	PERIGNAT-LES-SARLIEVE	5013 AV DE LA REPUBLIQUE	27/11/2021	1670	5	224	163	163 m ² + 33 m ² x 0,4 + 80 m ² x 0,2 = 192,2 m ²	390 000	2392,64	2 029,14	0	33	0	80	
14	6304P01 2023P09286	306//ZC/327// 306//ZC/358// 306//ZC/371// 306//ZC/306// 306//ZC/369// 306//ZC/186// 306//ZC/153// 306//ZC/185//	LA ROCHE NOIRE	1 RUE DES SOEURS	20/01/2023	1660	4	1038	176	176 m ² + 8 m ² x 0,3 + 40 m ² x 0,2 + 62 m ² x 0,2 + 20 m ² remise x 0,3 = 204,6 m ²	227 600	1293,18	1 111,33	0	88	62	40	maison avec terrain et écuries
moyenne											1583,48	1357,13						
médiane											1404,55	1260,71						



10



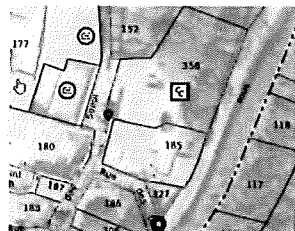
11



12



13



14

Les recherches « immeuble de rapport » et « bureau » sont infructueuses.

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

Compte tenu de l'hétérogénéité des biens et des prix, on retient comme valeur de référence la valeur médiane de l'étude 2 pour des biens de grande superficie à laquelle on applique un abattement de 25 % pour tenir compte de l'état général du bien, l'absence de pièces d'eau et l'absence de stationnement et d'espace extérieur, soit une valeur estimée :

$$294 \text{ m}^2 \times 1\,260,70\text{€}/\text{m}^2 \times 0,75 = 277\,984,35\text{€} \text{ arrondi à } 278\,000\text{€}.$$

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 arbitrée à **278 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 250 000€ (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,



Stéphanie GINET

Inspectrice des Finances publiques