

Direction Générale des Finances publiques

Le 29/09/2023

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

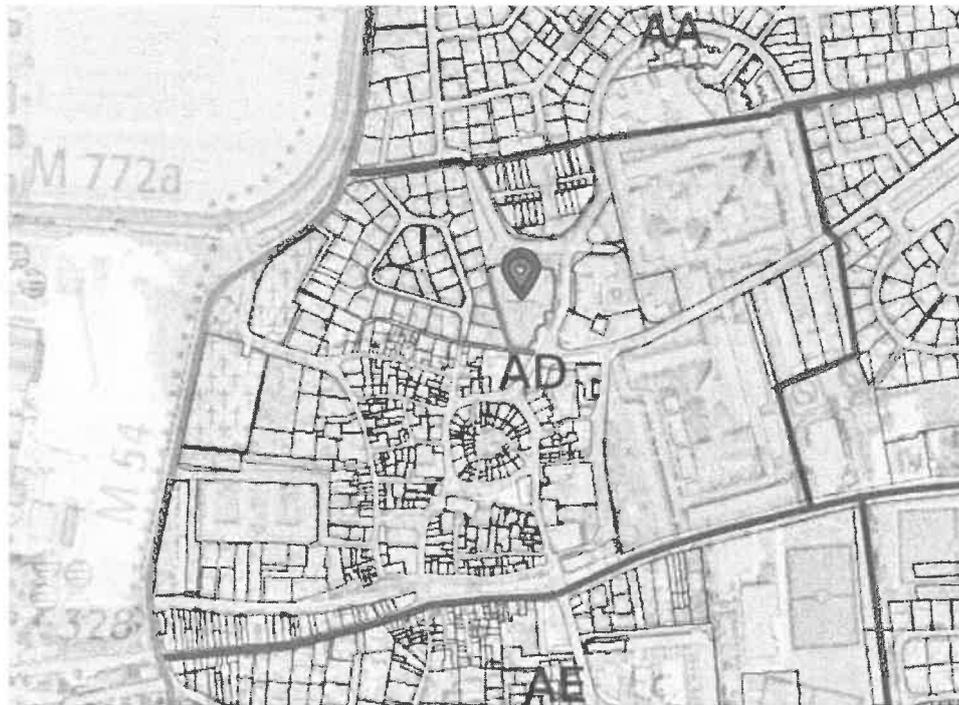
Affaire suivie par : Jean MIGNON
Courriel : jean.mignon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 73 98 31 95 / 06 17 84 45 27

Monsieur le Maire
Commune d'Aulnat
Ave. Pierre de Coubertin
63510 AULNAT

Réf. DS : 10874290
Réf. OSE : 2022-63019-93146

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 (parcelle AD 615)
Adresse du bien :	1 Rue des Chènevères, 63510 AULNAT
Valeur :	319 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

Commune d'Aulnat

Affaire suivie par : M. Baptiste EVAUX

2 - DATES

de consultation :	14/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/03/2023

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

Cession d'une parcelle de terrain à bâtir. Pas de projet finalisé à ce stade.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Centre-ville d'Aulnat.

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

Parcelle de l'ancienne école maternelle, qui a été démolie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
AULNAT	AD 615	1 Rue des Chenevieres	4 386 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain plat, anciennement occupée par l'école maternelle.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aulnat

5.2. Conditions d'occupation

Libre à la vente.

6 - URBANISME

Sur le PLU communal, les parcelles concernées sont situées en zone Ug (Zone urbaine)

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 : Valeur

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les ventes au cours des trois dernières années et dans un périmètre de 1000 mètres autour de la parcelle à évaluer, de terrains à bâtir d'une superficie de 400 à 10 000m².

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Régime fiscal	Nature de bien
1	6304P01 2022P17051	19//AC/237//	AULNAT	AV PIERRE DE COUBERTIN	08/06/2022	956	100 000	104,6	Ug	Terrain à bâtir
2	6304P01 2020P14042	19//AC/257/260	AULNAT	AV SAINT EXUPERY	24/11/2020	728	71 900	98,76	Ug	Terrain à bâtir
3	6304P01 2020P06956	19//AH/332//	AULNAT	LA BREIDE	24/06/2020	433	56 765	131,10	2AU	Terrain à bâtir
4	6304P01 2022P02402	19//AH/351//	AULNAT	LA BREIDE	18/01/2022	857	120 000	140,02	2AU	Terrain à bâtir
5	6304P01 2021P00883	19//AA/604//	AULNAT	PACHEROUX	23/12/2020	409	55 111	134,75	Ug	Terrain à bâtir
6	6304P01 2021P02353	19//AA/603//	AULNAT	PACHEROUX	29/01/2021	432	55 184	127,74	Ug	Terrain à bâtir
7	6304P01 2021P04269	19//AA/618//	AULNAT	PACHEROUX	10/03/2021	428	55 374	129,38	Ug	Terrain à bâtir
8	6304P01 2021P04522	19//AA/611//	AULNAT	PACHEROUX	22/03/2021	509	55 024	108,10	Ug	Terrain à bâtir
9	6304P01 2021P05855	19//AA/602//	AULNAT	PACHEROUX	20/04/2021	433	55 137	127,34	Ug	Terrain à bâtir
10	6304P01 2021P06444	19//AA/619//	AULNAT	PACHEROUX	10/05/2021	452	54 234	119,99	Ug	Terrain à bâtir

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

Les termes de comparaison ont été recherchés pour l'ensemble des ventes de terrains à bâtir dans un périmètre de 1000 mètres autour de la parcelle à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Groupe	Nature de bien
1	6304P01 2022P17051	19//AC/237//	AULNAT	AV PIERRE DE COUBERTIN	08/06/2022	956	100 000	104,6	Non bâti	Terrain à bâtir
2	6304P01 2020P14042	19//AC/257/260	AULNAT	AV SAINT EXUPERY	24/11/2020	728	71 900	98,76	Non bâti	Terrain à bâtir
3	6304P01 2020P06956	19//AH/332//	AULNAT	LA BREIDE	24/06/2020	433	56 765	131,10	Non bâti	Terrain à bâtir
4	6304P01 2022P02402	19//AH/351//	AULNAT	LA BREIDE	18/01/2022	857	120 000	140,02	Non bâti	Terrain à bâtir
5	6304P01 2021P00851	19//AA/616//	AULNAT	PACHEROUX	23/12/2020	346	56 938	164,56	Non bâti	Terrain à bâtir
6	6304P01 2021P00885	19//AA/600//	AULNAT	PACHEROUX	23/12/2020	365	53 702	147,13	Non bâti	Terrain à bâtir
7	6304P01 2021P00883	19//AA/604//	AULNAT	PACHEROUX	23/12/2020	409	55 111	134,75	Non bâti	Terrain à bâtir
8	6304P01 2021P02364	19//AA/605//	AULNAT	PACHEROUX	26/01/2021	355	51 844	146,04	Non bâti	Terrain à bâtir
9	6304P01 2021P02353	19//AA/603//	AULNAT	PACHEROUX	29/01/2021	432	55 184	127,74	Non bâti	Terrain à bâtir
10	6304P01 2021P02362	19//AA/613//	AULNAT	PACHEROUX	29/01/2021	360	57 440	159,56	Non bâti	Terrain à bâtir
11	6304P01 2021P02841	19//AA/607//	AULNAT	PACHEROUX	15/02/2021	359	51 654	143,88	Non bâti	Terrain à bâtir
12	6304P01 2021P02852	19//AA/606//	AULNAT	PACHEROUX	18/02/2021	362	53 844	148,74	Non bâti	Terrain à bâtir
13	6304P01 2021P04269	19//AA/618//	AULNAT	PACHEROUX	10/03/2021	428	55 374	129,38	Non bâti	Terrain à bâtir
14	6304P01 2021P04522	19//AA/611//	AULNAT	PACHEROUX	22/03/2021	509	55 024	108,10	Non bâti	Terrain à bâtir
15	6304P01 2021P04672	19//AA/612//	AULNAT	PACHEROUX	30/03/2021	362	57 344	158,41	Non bâti	Terrain à bâtir
16	6304P01 2021P05020	19//AA/615//	AULNAT	PACHEROUX	12/04/2021	347	58 057	167,31	Non bâti	Terrain à bâtir
17	6304P01 2021P05855	19//AA/602//	AULNAT	PACHEROUX	20/04/2021	433	55 137	127,34	Non bâti	Terrain à bâtir
18	6304P01 2021P06516	19//AA/608//	AULNAT	PACHEROUX	10/05/2021	377	52 082	138,15	Non bâti	Terrain à bâtir
19	6304P01 2021P06444	19//AA/619//	AULNAT	PACHEROUX	10/05/2021	452	54 234	119,99	Non bâti	Terrain à bâtir
20	6304P01 2021P10150	19//AA/601//	AULNAT	PACHEROUX	07/06/2021	358	54 035	150,94	Non bâti	Terrain à bâtir
21	6304P01 2021P14206	19//AA/610//	AULNAT	PACHEROUX	23/07/2021	376	54 346	144,54	Non bâti	Terrain à bâtir
22	6304P01 2021P20476	19//AA/609//	AULNAT	PACHEROUX	30/09/2021	376	54 346	144,54	Non bâti	Terrain à bâtir
23	6304P01 2021P28380	19//AA/614//	AULNAT	PACHEROUX	01/12/2021	348	56 102	161,21	Non bâti	Terrain à bâtir

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

8.2.1. Évaluation par valeur au m² :

La valeur moyenne observée du TAB s'élève à 122,18 €/m².

La valeur du terrain serait ainsi de 535 881,48 €, arrondie à 536 000 €.

Un abattement de 40 % est appliqué à cette valeur, afin d'une part de considérer les coûts de VRD inclus dans les termes de comparaison, et d'autre part pour vente de grande superficie.

La valeur vénale de la parcelle est arbitrée à 321 600 € (soit 536 000 € x 0,6), arrondie à 322 000 €.

8.2.2. Évaluation par valeur par lots :

L'étude de la surface des TAB sur la commune d'Aulnat, fait apparaître que ces ventes sont majoritairement effectuées par lots d'une superficie médiane de 376 m², correspondant aux termes de comparaison n° 21 et 22.

Par suite, la superficie exploitable de la parcelle (4386 m²) permet d'envisager près de 10 lots de 376 m² (voirie incluse).

Soit une valorisation de 10 lots x 61 900 € = 619 000 €

À cette valeur doit être soustraite les coûts de Voirie et Réseaux Divers (VRD). Le coût moyen des VRD est estimé à 30 000 € par lot, soit 300 000 € pour 10 lots.

La valorisation serait ainsi de 319 000 € pour la parcelle AD 615.

Cette seconde méthode valorisation sera privilégiée, car elle permet de mieux appréhender la grande superficie disponible sur cette parcelle.

En outre, au regard des échanges avec le consultant, il semblerait que le projet s'orienterait vers la construction d'une dizaine de logements, qui confirme la présente approche.

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 fixée 319 000 €.

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 287 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 21/02/2024

Reçu en préfecture le 21/02/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 063-216300194-20240213-2024_08-DE bien

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent document, en l'absence de votre
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,

La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Karine BREMAUD

Inspectrice divisionnaire 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.

Envoyé en préfecture le 21/02/2024

Reçu en préfecture le 21/02/2024

Publié le



ID : 063-216300194-20240213-2024_08-DE