

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 : ddfig63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 27 mai 2026

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

à

Monsieur le Maire  
Commune d'Aulnat

Ave. Pierre de Coubertin  
63510 AULNAT

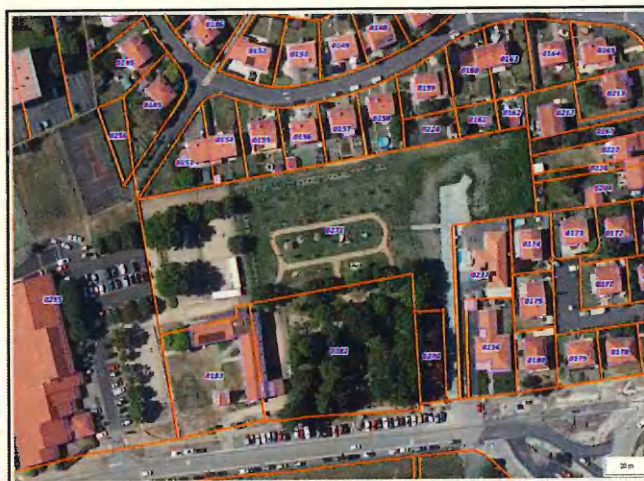
**POUR NOUS JOINDRE**

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 : 31248440  
Réf. OSE : 2026-63019-31263

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :	Terrain à bâtir (parcelle AC 271 - Lots 1, 2, 3, et 4)
Adresse du bien :	Avenue Pierre de Coubertin, 63510 AULNAT
Valeur :	122 €/m <sup>2</sup> , soit 260 000 €, 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 :	12/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/05/2026

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 4 lots de terrain à bâtir suite à division de la parcelle.

Le prix de vente envisagé est de 170 €/m<sup>2</sup> HT.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble**  
 COMMUNE DE AULNAT

**5.2. Conditions d'occupation**  
 Libre à la vente.

## 6 - URBANISME

Sur le PLUi de Clermont Auvergne Métropole, la parcelle comprend une partie d'environ 32 % en zone UG, (zone urbaine générale, résidentielle et mixte où sont situés les lots à évaluer), et environ 65 % de sa surface en zone UV (zone urbaine verte).

## 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 / Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les ventes au cours des 5 dernières années de terrains à bâtir situés dans un périmètre de 1000 mètres autour de la parcelle à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	PLU	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 2022P02402	19//AH/351//	AULNAT	LA BREIDE	18/01/2022	857	120 000	140,02	Ug/Ue	Terrain à bâtir
3	6304P01 2021P06516	19//AA/608//	AULNAT	PACHEROUX	10/05/2021	377	52 082	138,15	Ug	Terrain à bâtir
4	6304P01 2021P06444	19//AA/619//	AULNAT	PACHEROUX	10/05/2021	452	54 234	119,99	Ug	Terrain à bâtir
5	6304P01 2021P10150	19//AA/601//	AULNAT	PACHEROUX	07/06/2021	358	54 035	150,94	Ug	Terrain à bâtir
6	6304P01 2021P14206	19//AA/610//	AULNAT	PACHEROUX	23/07/2021	376	54 346	144,54	Ug	Terrain à bâtir
7	6304P01 2021P20476	19//AA/609//	AULNAT	PACHEROUX	30/09/2021	376	54 346	144,54	Ug	Terrain à bâtir
8	6304P01 2021P28380	19//AA/614//	AULNAT	PACHEROUX	01/12/2021	348	56 102	161,21	Ug	Terrain à bâtir

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

La valeur unitaire de référence sera arbitrée à la valeur moyenne des termes disponibles, qui sont des lots à bâtir situés à proximité du bien à évaluer.

La valeur unitaire de référence s'élève à 122,31 €/m<sup>2</sup> arrondie à 122 €/m<sup>2</sup>

La valorisation étant effectuée par comparaison avec des lots de terrains à bâtir, seule la superficie des lots créés sera retenue.

La surface de la voirie ne sera pas valorisée en tant que telle, la valeur de cette emprise (soit 24 % de la surface totale) couvrant par ailleurs les frais de voirie et de réseau inclus dans la valeur des comparables.

## 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.

**Valeur unitaire de référence : 122 €/m<sup>2</sup>**

**Valorisation par lot :**

**Lot 2 : 432m<sup>2</sup> x 122 = 52 704 €**

**Lot 3 : 631m<sup>2</sup> x 122 = 76 982 €**

**Lot 4 : 550m<sup>2</sup> x 122 = 67 100 €**

**Lot 5 : 519m<sup>2</sup> x 122 = 63 318 €**

**La valeur totale de l'emprise à céder dans le projet défini, est fixée 260 104 € arrondie à 260 000 €.**

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 234 000 €.

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.

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 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.

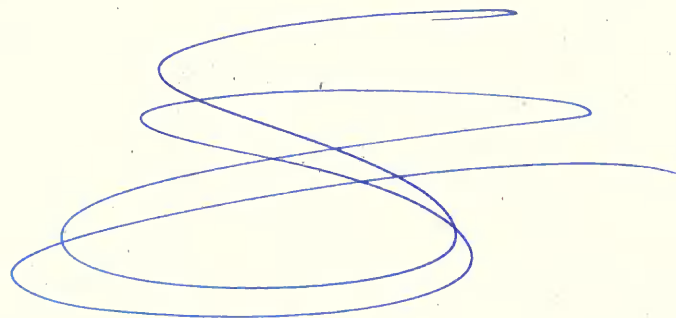
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Jean MIGNON

Inspecteur des Finances publiques



**Ville d'Aulnat**  
**Vente de 4 lots Libres à bâtir**

**REGLEMENT**  
**D'ATTRIBUTION DES**  
**LOTS LIBRES DE**  
**CONSTRUCTEURS**  
**CONDITIONS RELATIVES**  
**A LA VENTE**

**Table des matières**

<b>I. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....</b>	<b>2</b>
<b>II. OBJET DU REGLEMENT .....</b>	<b>2</b>
<b>III. PRIX DE VENTE .....</b>	<b>2</b>
<b>IV. DÉPOT DES CANDIDATURES .....</b>	<b>2</b>
<b>IV. MODALITÉS D'ATTRIBUTION.....</b>	<b>3</b>
<b>VI. CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE .....</b>	<b>3</b>

## I. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

La Commune de Aulnat fait face depuis plusieurs années à une augmentation importante des demandes de logements, et notamment de terrains à bâtir.

Cette demande très soutenue entraîne une pression foncière importante.

La Commune de Aulnat souhaite mettre à la vente 4 lots à bâtir situés impasse d'Ornano.

Les 4 lots libres de constructeur sont proposés à la vente :

1 impasse d'Ornano Lot 2 : 432 m<sup>2</sup>, 2 impasse d'Ornano Lot 3 : 631 m<sup>2</sup>,  
3 impasse d'Ornano Lot 4 : 550 m<sup>2</sup>, 4 impasse d'Ornano Lot 5 : 519 m<sup>2</sup>

Ces terrains seront prioritairement attribués aux candidats qui satisferont au plus près les critères définis par les élus du Conseil municipal. Ces critères sont déterminés dans le but de conforter les politiques publiques, auxquelles les élus de Aulnat sont attachés :

Les élus de Aulnat sont attachés :

Faciliter l'accès des ménages à un logement adapté, au gré de l'évolution de leurs capacités et besoins (parcours résidentiel) sur le territoire communal ;

Favoriser le lien avec le territoire notamment par une plus grande proximité entre l'emploi et la résidence, limiter les déplacements domicile-travail ;

Conforter la vitalité le territoire ;

Pérenniser les équipements communaux (écoles, équipements sportifs, culturels et sociaux) ;

## II. OBJET DU REGLEMENT

La commune de Aulnat ouvre à la vente 4 lots à bâtir libres de constructeurs impasse d'Ornano.

## III. PRIX DE VENTE

Les terrains à bâtir sont vendus au prix de 204 euros TTC du m<sup>2</sup>

1 impasse d'Ornano Lot 2 : 432 m<sup>2</sup>, 98 496 euros

2 impasse d'Ornano Lot 3 : 631 m<sup>2</sup>, 143 868 euros

3 impasse d'Ornano Lot 4 : 550 m<sup>2</sup>, 125 400 euros

4 impasse d'Ornano Lot 5 : 519 m<sup>2</sup>, 118 132 euros

## IV DÉPÔT DES CANDIDATURES

**Ouverture des candidatures lundi 1 er juin 2026**

**Clôture des candidatures mardi 30 juin 2026 à midi**

Les candidat devront déposer un dossier papier comportant une lettre de motivation et un plan de financement.

**NB :** Sur l'enveloppe, sera mentionné « N° du Lot candidaté – Vente Parcelles d'Ornano-Aulnat)

Les candidats ne pourront candidater que sur un seul lot pour une résidence principale.

La candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens n'est pas acceptée

## V MODALITÉS D'ATTRIBUTION

Les pièces justificatives seront analysées.

**En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée.**

La commune se garde le droit de demander des précisions au candidat sur les pièces transmises.

La commune se garde également le droit de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

La commune pourra également réaliser des entretiens avec les candidats retenus.

Les candidatures seront traitées par la commission d'urbanisme de la commune qui classera les candidatures par lots en fonction des dossiers retenus.

En cas de lot n'ayant pas reçu d'offre la commune pourra proposer ce lot aux candidats non retenus sur un lot déjà candidaté.

A la fin de la procédure, la commission d'urbanisme transmettra au conseil municipal le classement de tous les candidats par lots.

Une réponse sera transmise par voie postale avec le classement du candidat.

La Commune de Aulnat remettra à son notaire la liste des candidats retenus ayant répondu aux critères de sélection et aux suite aux auditions ainsi qu'une liste d'attente utilisée en cas de désistement ou de dossier non conforme parmi les 2 premiers candidats éligibles non retenus par lots.

Les attributaires se verront remettre un projet de compromis de vente et un dossier technique.

L'attribution sera considérée comme définitive à la signature du compromis.

En cas de retard, une relance sera faite. La commune pourra considérer que l'attribution est caduque si la personne ne répond pas sous 8 jours et pourra remettre le terrain en commercialisation.

Dans ce cas, les personnes sur liste d'attente seront contactées par ordre de classement.

## VI. CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction de sa résidence principale d'habitation ; La construction devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur.

### a. Propriété et jouissance

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensives de délivrance d'un permis de construire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de cinq mois à compter de la signature du compromis de vente.

D'autres conditions suspensives seront également prévues dans la promesse de vente, notamment d'obtention d'un prêt bancaire.

**Néanmoins, les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison+ taxes ).**

### b. Clauses anti-spéculatives

Pour réaliser les objectifs fixés par la commune et, notamment, éviter toute spéculation, contraire à l'esprit

des cessions consenties par la commune, les actes de cession comportant un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :

- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire sa maison d'habitation individuelle laquelle devra rester à usage de résidence principale (par conséquent la mise en location du bien est interdite) pendant un délai de 5 ans à compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la DAACT par la Mairie de Aulnat; la division du lot est proscrite.
- A achever la construction dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction.

Il est interdit à l'ACQUÉREUR de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus a son permis de construire, sans en avoir, au moins deux mois à l'avance, avisé la Mairie avec accusé réception, en indiquant précisément la personnalité et les intentions du cessionnaire.

La Mairie pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un ACQUÉREUR agréé ou désigné par le Maire de Aulnat.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10% mais majoré des frais d'acquisition et de la plus-value apportée au terrain, dans le cas d'une rétrocession intervenant après le commencement des travaux.

En cas de vente à un ACQUÉREUR désigné par le Maire de Aulnat, la Mairie d' Aulnat pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la Mairie de Aulnat.

Tout regroupement de lots individuels est interdit.

A compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la DAACT par la Mairie de Mairie, la revente par l'ACQUÉREUR d'une construction individuelle édifiée sur le lot acquis demeure interdite, et ce, pendant un délai de cinq (5) ans.

Cette clause d'inaliénabilité est instituée afin d'éviter qu'un ACQUÉREUR ne devienne propriétaire d'un terrain et d'une construction individuelle dans une perspective spéculative.

Pendant cette période de cinq (5) ans, l'ACQUÉREUR, ou ses ayants-droits, pourra cependant être autorisé à aliéner son terrain et sa construction individuelle avec l'autorisation expresse de la Ville de Aulnat, ou ses ayants-droits, justifie d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien acquis.

Peuvent ainsi être constitutifs de ce motif le décès de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint, le divorce ou la dissolution du Pacte Civil de Solidarité de l'ACQUÉREUR, la mobilité professionnelle, l'invalidité ou l'incapacité de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint, le chômage de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint ou de ses ayants-droit, précision étant ici faite que cette liste ne présente aucun caractère limitatif.