

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le

15/06/2023

ID : 045-214502858-20230609-DELIB2023380-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 07/10/2022

**Direction Régionale des Finances Publiques du  
Centre-Val de Loire et du Département du Loiret**

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative Coligny – BAT P3  
131 rue du Faubourg Bannier

CS 54211

téléphone : 02 18 69 53 12  
mél. :

drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE  
SAINT JEAN DE LA RUELLE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Johan JOULIA

téléphone : 02 18 69 53 62  
courriel : johan.joulia@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 10040613**

**Réf. OSE: 2022-45285-72631**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les **collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics** : *CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.*

Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue Henri Pavard 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Département : Loiret

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE.

Affaire suivie par : Nicolas LONGEVILLE.

## 2 - DATE

de consultation : 28/09/2022

de réception : 28/09/2022

de visite : 06/10/2022

de dossier en état : 06/10/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession de terrain nu (ex-espace vert avec aire de jeux).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : Rue Henri Pavard 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Référence cadastrale : section AP 592p.

Descriptif de l'immeuble : parcelle de terrain nu (ex-espace vert avec aire de jeux) d'une superficie de 2300 m<sup>2</sup> environ. Secteur urbanisé. Proximité tangentielle. Terrain plat.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE.

Occupation : libre de toute occupation.

Nature de l'acte : cession amiable.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UR1 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022. Parcelle située dans un rayon de 300 mètres du périmètre Quartier prioritaire politique de la ville et concernée par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Risques naturels et santé urbaine ».

Servitude de classement sonore des infrastructures terrestres (tangentielle ouest et ligne SNCF Orléans/Tours - catégorie 2).

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu du marché local et de la nature du bien à évaluer, il est fixé une valeur vénale de 265 000 €. Les prix s'entendent hors taxes. Cette valeur vénale pourra être affectée, éventuellement, d'une marge d'appréciation de - 10 %.

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à un an.

## 9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques par intérim et par délégation,  
L'évaluateur,



M. Joulia Johan

Inspecteur des Finances publiques