

Direction Générale Des Finances Publiques  
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  
45042 ORLEANS Cedex 1  
Téléphone : 02 18 69 53 12  
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/12/2023

La Directrice régionale des Finances  
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

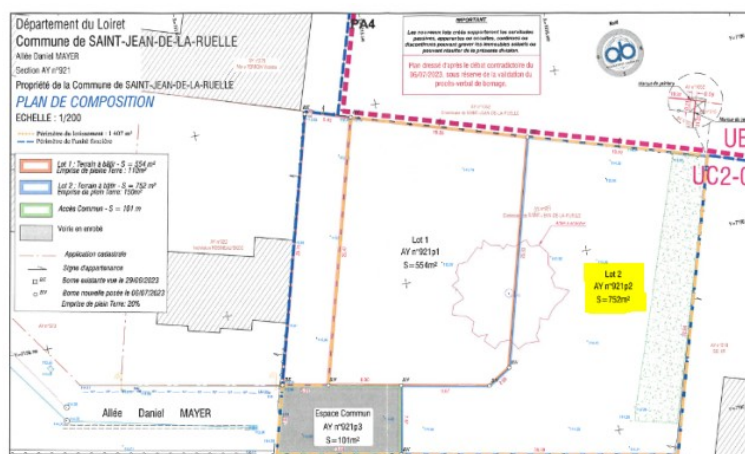
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Martine FRITSCH  
Téléphone : 02 18 69 53 04  
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf DS : 15189766**  
**Réf OSE : 2023-45285-92063**

COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE

## 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

Adresse du bien :

Allée Daniel Mayer, 45140 SAINT JEAN DE LA RUELLE

Valeur :

**129 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Nicolas LONGEVILLE

## 2 - DATES

de consultation :	29/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	29/11/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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"/>

<sup>1</sup> Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la commune de Saint Jean de la Ruelle, d'un terrain à bâtir auprès d'un particulier.

Le 12/07/2022, une saisine en vue de la cession de ce terrain, lot 2 de 800m<sup>2</sup>, avait été adressée au Pôle d'évaluation domaniale du Loiret par la commune de Saint-Jean de La Ruelle. Une évaluation avait alors été réalisée par le service le 19/08/2022 (2022-45285-58371) fixant une valeur vénale à 100 000 €. Dans ce cadre, une visite du site a eu lieu le 18/08/2022.

En date du 23/11/2023, la commune de Saint Jean de La Ruelle a reçu une offre d'acquisition de M. RIVIERE DA SILVA Fabien au prix de 120 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

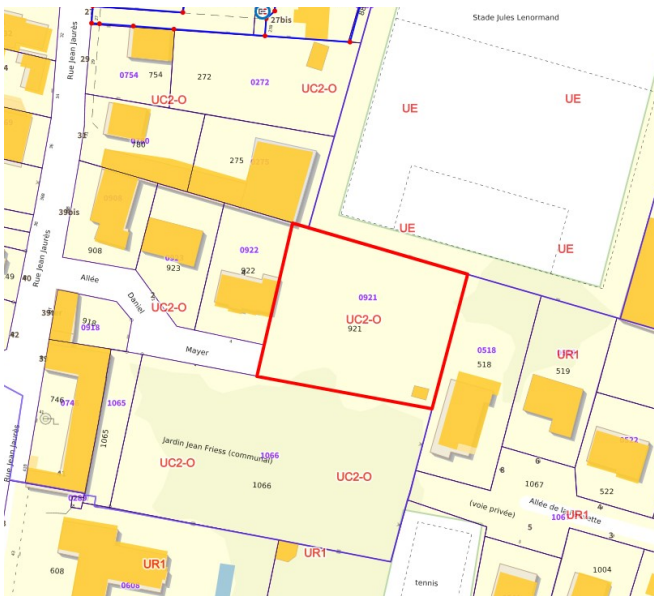
### 4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à proximité du centre-ville de la commune de Saint Jean de La Ruelle entre le Stade Jules Lenormand et le jardin Jean Friess.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT JEAN DE LA RUELLE	AY 921p (lot n°2)	Allée Daniel Mayer	752m <sup>2</sup>	Enherbé



### 4.3. Surfaces du bâti

/.

### 4.4. Descriptif

Le terrain enherbé est voisin d'un terrain de sport. Le terrain à bâtir, constituant le lot n°2, est en forme de L.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Jean La Ruelle

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UC2-O au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

Première modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 22/06/2023, opposable à compter du 07/07/2023.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

L'étude de marché porte sur les ventes de terrain à bâtir situés à Saint Jean de la Ruelle.

#### Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observation
1	4504P01 2022P07920	285//AL/1009//	RUE CHARLES BEAUHAIRE	16/03/2022	335	82 000	244,78	TAB viabilisé
2	4504P01 2021P19886	285//AE/835//	2 RUE GENEVIEVE DE GAULLE ANTHON	10/08/2021	407	66 500	163,39	TAB viabilisé
3	4504P01 2020P00520	285//BC/1068//	148 B RUE PAUL DOUMER	28/12/2019	808	100 000	123,76	TAB
4	4504P01 2022P01169	285//BC/809//	212 RUE PAUL DOUMER	03/01/2022	570	110 000	192,98	TAB non viabilisé
5	4504P01 2022P07566	285//AY/1057// 285//AY/1059//	CLOS DES MARCHAIS	25/03/2022	635	84 000	132,28	TAB non viabilisé
							<b>MOYENNE</b>	<b>171,44</b>
							<b>MEDIANE</b>	<b>163,39</b>

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

./

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

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 171 €/m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir.

S'agissant d'un terrain à bâtir de 752 m<sup>2</sup>, on retiendra le prix moyen des termes de comparaison soit 171€/m<sup>2</sup>.

$$752\text{m}^2 \times 171\text{€/m}^2 = 128\,592 \text{ € arrondi } 129\,000 \text{ €}$$

## 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 129 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 116 000 € (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.

**En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.**

Par ailleurs, 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques

et par délégation,



Martine FRITSCH

Inspectrice des Finances publiques