



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le 03/07/2026

ID : 045-214502858-20260629-DELIB2026_59-DE

S²LO



FINANCES PUBLIQUES

**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH

Téléphone : 02 18 69 53 04

courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 22824007

Réf OSE : 2025-45285-17469

Le 19/03/2025

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

à

COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELE

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 :

Maison à usage de crèche multi-accueil LE COQUELICOT

Adresse du bien :

54 rue Paul Doumer, 45140 SAINT JEAN DE LA RUELE

Valeur :

290 000€, 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 :	06/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	17/03/2025
du dossier complet :	17/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

¹ 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'une maison à usage de crèche « Multi-accueil Le Coquelicot ».

La propriété sera sans usage pour la commune après le transfert de la structure Petite enfance dans un bâtiment neuf.

Une précédente évaluation a été réalisée par le service le 15/06/2016 (avis 2016-285V0246) fixant la valeur vénale à 285 000 € pour la maison à usage de crèche. Une visite intérieure des locaux avait eu lieu en mai 2016.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

La parcelle est située au Sud de la commune de Saint Jean de la Ruelle, au sein d'une zone pavillonnaire à proximité de l'école primaire Paul Doumer et du centre bourg.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise (en m ²)	Nature réelle
SAINT JEAN DE LA RUELLE	AN 701	54 RUE PAUL DOUMER	1 165	Terrain bâti

4.3. Surfaces du bâti

Selon le plan fourni par le consultant, la surface est de 258,9 m². Construction de 1930.

4.4. Descriptif

La propriété, entièrement close, dispose d'un garage ouvrant sur rue. L'ancienne maison est complétée d'une extension perpendiculaire à l'habitation le long de la limite de propriété à l'Ouest. L'ensemble est à usage de crèche.

La maison, sur sous-sol, est élevée d'un rez-de-chaussée avec combles aménagés. L'extension de plain-pied est éclairée sur le jardin avec une véranda.

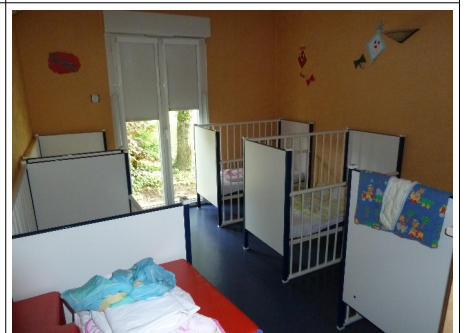
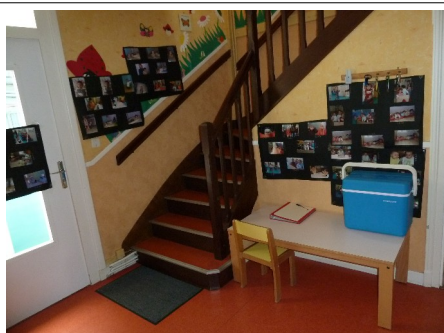
Les revêtements de sol sont divers : carrelages, revêtement de type linoléum. Le chauffage est au gaz, la chaudière et le ballon d'eau chaude datent de 2016. Les fenêtres sont en PVC double vitrage. Une fenêtre de toit, la porte d'entrée et plusieurs fenêtres ont été remplacées en 2020. Des travaux d'étanchéité de la véranda sont intervenus en 2020.

Le jardin est entretenu et aménagé en aire de jeu pour enfants en bas âge.

L'ensemble est bien entretenu, les bâtiments sont à rafraîchir.



Photos de 2016 transmises par le consultant





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Jean de la Ruelle.

5.2. Conditions d'occupation

/.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UR1 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 20/06/2024, opposable à compter du 05/07/2024.

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

En l'absence de cessions d'établissements d'accueil petite enfance, une première étude de marché porte sur les ventes de locaux professionnels, bureaux au sein de maison, situés à proximité du bien à évaluer sur la commune de Saint Jean de La Ruelle.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	4504P01 2022P17986	285//AL/1008//	54 RUE CHARLES BEAUHAIRE	28/07/2022	1990	116	198 200	1 708,62	Maison avec en RdC un local professionnel de 4 pièces (ancien caninet vétérinaire) et un logement à l'étage
2	4504P01 2022P27444	285//AR/355//	40 B RUE HENRI PAVARD	08/12/2022	1900	250	350 000	1 400,00	Maison avec locaux aménagés en bureau dans le prolongement
3	4504P01 2020P01888	285//AL/152//	58 RUE CHARLES BEAUHAIRE	27/02/2020	1870	85	156 200	1 837,65	Maison avec boutique de 20m2 en RdC, logement, grenier et jardin avec abri
MOYENNE								1 648,76	
MEDIANE								1 708,62	

Pour compléter, une deuxième étude de marché porte sur les ventes d'anciennes maisons d'habitation, disposant de plus de 200 m² de SHAB situées à proximité du bien à évaluer sur la commune de Saint Jean de La Ruelle.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	4504P01 2023P23948	285//AM/414// 285//AM/432//	11 B RUE CROIX FAUCHET	17/11/2023	1965	525	230	270 000	1 173,91
2	4504P01 2022P14972	285//AY/519//	6 ALL DE LA FAUVETTE	29/06/2022	1974	730	212	300 000	1 415,09
3	4504P01 2021P10938	285//AP/589// 285//AP/486//	70 RUE HENRI PAVARD	18/05/2021	1975	1248	236	274 721	1 164,07
MOYENNE									1 251,02
MEDIANE									1 173,91

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote CALLON 2024 indique un montant de 640 €/m² à 1 360 €/m² pour la vente des bureaux anciens rénovés sur la commune de Saint Jean de la Ruelle.

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

Il ressort des termes de comparaison retenus pour les ventes de bureaux, un prix moyen de 1 649 €/m².

Il ressort des termes de comparaison retenus pour les ventes de grandes maisons d'habitation, un prix moyen de 1 251 €/m².

Élément de plus-value :

- grand jardin à l'arrière de la parcelle.

Éléments de moins-value :

- maison à rafraîchir,
- locaux à usage d'accueil petite enfance à réaménager.

S'agissant de locaux à usage de crèche disposant d'une surface utile de plus de 200 m², on retiendra la valeur basse des termes de comparaison pour les bureaux, soit 1 400 €/m² avec un abattement de 20 % afin de tenir compte des éléments de plus et de moins-value,

$258,9 \text{ m}^2 \times 1\,400 \text{ €/m}^2 - 20\% = 258,9 \text{ m}^2 \times 1\,120 \text{ €/m}^2 = 289\,968 \text{ €}$ arrondi 290 000 € HT

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 290 000 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 230 000 € (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