

063-200070761-20230928-2023_28_09_15-DE
Reçu le 10/10/2023



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/05/2023

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'Évaluation Domaniale de Clermont-Ferrand

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric RASTOIX

à

Courriel : eric.rastoix1@dgfip.finances.gouv.fr

Portable : 06 17 84 45 25

Réf. DS: 11488658

Réf. OSE : 2023-63258-12264

M. le Président de la Communauté de Communes
Livradois Forez

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 : PARCELLE BATIE

Adresse du bien : 3 avenue Rhin et Danube, commune d'Olliergues

Valeur : 9 200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

affaire suivie par : M. Sébastien FENEYROLS, Service Bâtiment CC ALF.

2 - DATES

de consultation :	14/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	15/05/2023

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 habitation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

La parcelle figure au cadastre sous la référence suivante : AO 467.

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

4.2. Descriptif

Ancien logement situé dans un immeuble. Ce logement se compose des lots 2 (1^{er} étage), 3 (2^{ème} étage), 4 (3^{ème} étage) et 5 (combles) avec 35 à 40 m² de surface habitable par niveau.

L'emprise au sol est de 59 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes Livradois Forez

5.2. Conditions d'occupation : bien évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU : zone urbaine Ua.

6.2. Date de référence et règles applicables

* Champ à compléter

63 (PUY-DE-DOME) 63258 (OLLIERGUES)

000 AO 467

467

OLLIERGUES (63258)

Parcelle AO 0467

[Fiche détaillée à la parcelle](#)


[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) AMBERT LIVRADOIS FOREZ, dont la dernière procédure a été approuvée le 07/06/2018.

PERIMETRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Ø Olliergues bourg :bâtisses remarquables,secteurs bâtis d'intérêt patrimonial ,jardins ,terrasses ,secteurs naturels environnants
- ▣ Zone classée Ua, zone centre bourg et village ancien densément bâtis.



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

Méthode par comparaison

8 - METHODE COMPARATIVE**Études de marché****8.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe
6304P03 2020P01193	258//AO/256//	OLLIERGUES	9 RUE DU PAVE	24/03/2020	1800	108	72	21 100	293,06	Maison
6304P03 2020P03743	258//AO/148//	OLLIERGUES	16 RTE DU BRUGERON	26/10/2020	1875	75	91	9 800	107,69	Maison
6304P01 2021P12274	258//AO/185//	OLLIERGUES	20 RUE DU PAVE	09/07/2021	1780	104	70	6 800	97,14	Maison
6304P03 2021P00865	258//AO/241//	OLLIERGUES	25 RUE DU PAVE	19/02/2021	1800	328	60	5 000	83,33	Maison
6304P03 2020P04265	355//ZD/9//	SAINT-GERVAIS-SOUS-MEYMONT	5069 LE PONT D OLLIERGUES	06/11/2020	1800	56	66	4 000	60,61	Maison

8.2. Analyse et arbitrage du service

Valeur médiane retenue : 97,14 €/m².

Appartement exigé à rénover : abattement de 10 % par rapport aux termes de comparaison.

$97,14 \text{ €} \times 0,9 \times 105 \text{ m}^2 = 9 180 \text{ €}$ arrondi à 9 200 €.

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 **9 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **7 800 €**.

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 vendeur.

Dès lors, le vendeur peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

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.

AR Prefecture

063-200070761-20230928-2023_28_09_15-DE
Reçu le 10/10/2023

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Eric RASTOIX
Inspecteur des Finances Publiques