



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances publiques

Le 05/12/2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier Husson

Courriel : olivier.husson1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 73 98 31 74

à

Communauté de Communes Ambert Livradois
Forez

15 avenue du onze novembre
63 600 AMBERT

Réf. DS : 21211480

Réf. OSE : 2024-63314-86907

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 bâtie (AM 400 et AM 398)

Adresse du bien :

Rue Henri Pourrat
63 890 SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE

Valeur :

37 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture063-200070761-20241212-2024_12_12_30-DE
Reçu le 20/12/2024**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Sébastien Feneyrols

2 - DATES

de consultation :	28/11/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Ø
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Ø
du dossier complet :	28/11/24

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 : autres délais	<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

Le locataire actuel (exploitant) souhaite acquérir le bien.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Saint-Amant-Roche-Savine est une commune rurale située à environ 12 km d'Ambert. Elle compte 522 habitants au recensement de 2021.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**4.3. Référence cadastrale et descriptif**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature cadastrale
SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	AM 400	Rue Henri Pourrat	30 m ²	Sols
SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	AM 398	Rue Henri Pourrat	75 m ²	Sols

Il s'agit d'un commerce / atelier de transformation (atelier boucherie Biosavine) construit sur les 2 parcelles AM 400 et AM 398. La surface utile (donnée consultant sur plan) est de 95 m² (74,4 m² au rez-de-chaussée et 20,6 m² à l'étage). Il est situé en zone urbaine.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

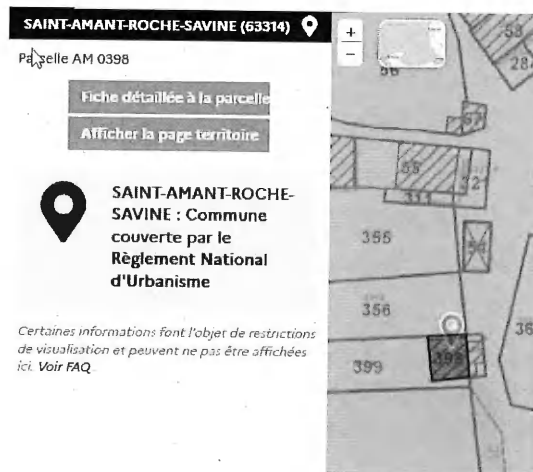
Communauté de communes Ambert Livradois Forez

5.2. Conditions d'occupation

Loué

6 - URBANISME

Commune couverte par le Règlement National d'Urbanisme.



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

Par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Impasse du Combas, 63890, Saint-Amant-Roche-Savine
correspondant à la référence cadastrale : 63 314 / 000 AM 0398

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 12/2020 à 12/2023

Caractéristiques du bien

Maison de 70 à 120 m²

AR Prefecture

063-200070761-20241212-2024_12_12_30-DE
Reçu le 20/12/2024

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date	Surface terrain	Surface utile totale	Surface Utile pondérée	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² en Surface Utile Pondérée	Groupe	Situation locative
6304P01 2023P12720	314//ZN/74// 314//ZN/73//	SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	5346 LE SOLIER	25/04/2023	1420	77	77 m ² + 41 m ² * 0,6 (garage) = 101,6 m ²	66 500	863,64	655	Maison	Libre
6304P01 2023P11302	230//AE/15// 230//AE/148//	LE MONESTIER	5042 LE BOURG	31/03/2023	67	77	77 m ² + 34 m ² * 0,2 (cave) = 83,8 m ²	79 180	1028,31	945	Maison	Libre
6304P01 2021P21487	230//AE/82// 230//AE/81//	LE MONESTIER	5076 LE BOURG	30/09/2021	932	80	80 m ² + 12 m ² * 0,6 (garage) + 12 m ² * 0,2 (cave) + 21 m ² * 0,3 (grenier) + 14 m ² * 0,6 (terrasse) = 104,3 m ²	109 650	1370,63	1051	Maison	Libre
6304P01 2022P28510	230//AE/52//	LE MONESTIER	5099 LE BOURG	29/09/2022	277	75	75 m ² + 24 m ² * 0,6 (garage) 40 m ² * 0,2 (cave) = 97,4 m ²	90 100	1201,33	925	Maison	Libre

D'autres ventes de maison :

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date vente	Surface utile (m ²)	Surface Utile pondérée	Prix (€)	Prix/m ² en Surface Utile Pondérée
6304P01 2022P11532	SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	1 RUE DE LA BELLE BERGERE	05/04/2022	70	70 m ² + 35 m ² * 0,5 (garage) + 30 m ² * 0,3 (cave) + 75 m ² * 0,3 (Grenier) = 119 m ²	68 000	571
6304P01 2022P31059	SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	7 PL DES SAINT MARTIN	28/10/2022	80	80 m ² + 15 m ² * 0,2 (cave) + 45 m ² * 0,3 (grenier) = 96,5 m ²	53 000	549
6304P01 2024P00101	SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE	5093 LA FAYOLLE	15/12/2023	100	100 m ² + 12 m ² * 0,3 (cave) + 12 m ² * 0,3 (grenier) + 63 m ² * 0,2 (remise) = 119,8 m ²	95 000	793
6304P01 2023P13129	GRANDVAL	5033 LA MAROTTE	28/04/2023	120	120 m ² + 60 m ² * 0,2 (cave) + 60 m ² * 0,2 (grenier) = 144 m ²	125 000	868

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

La médiane des termes de comparaison s'établit à 793 €/m². Au surplus, si on ne retient que les termes situés à Saint-Amant-Roche-Savine, la médiane est plutôt de 642 €/m².

Compte tenu de la nature du bien à estimer (ancien garage transformé en commerce + extension), on pourra appliquer un abattement de 40 % sur les termes (maisons).

VV = 95 m² * 642 €/m² * 0,6 = 36 594 € arrondie à 37 000 €.

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 **37 000 €**.

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 arrondie à 31 500 €.

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.

**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.

Pour le Directeur Départemental des Finances
publiques et par délégation,
La Responsable du pôle d'Évaluation domaniale



Valérie Quédé

Inspectrice divisionnaire des Finances
publiques

AR Prefecture

063-200070761-20241212-2024_12_12_30-DE
Reçu le 20/12/2024