



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 10/04/2025

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel  
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddifip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier Husson

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

Téléphone : 04 73 98 31 74

Réf. DS : 21568368

Réf. OSE : 2024-63057-92648

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

à

Monsieur le Président  
15 avenue du 11 novembre  
63 600 AMBERT

## 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 :

Hôtel (AD 116-118-119)

Adresse du bien :

Le Bourg  
63 880 LE BRUGERON

Valeur :

490 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Chloé SEVES

**2 - DATES**

de consultation :	20/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Ø
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/04/2025
du dossier complet :	01/04/2025

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" 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 :	

**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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession envisagée. Mis en vente sur site internet au prix de 773 800 € TTC.

Précédente évaluation en 2022. Bien inoccupé depuis plusieurs années.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Le Brugeron est une commune du Puy-de-Dôme située sur les flancs du Forez à environ 30 km au nord de la commune d'Ambert. Elle compte 242 habitants au recensement de 2022.

**4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Situé au centre bourg sur la place de l'église, faible attractivité touristique, difficultés d'accès (route étroite et sinuose), seulement quelques places de stationnement.

**4.3. Référence cadastrale et descriptif**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature cadastrale
LE BRUGERON	AD 116	Le bourg	595 m <sup>2</sup>	Jardins
LE BRUGERON	AD 118	Le bourg	1 265 m <sup>2</sup>	Sols
LE BRUGERON	AD 119	Le bourg	136 m <sup>2</sup>	Sols

Il s'agit d'un hôtel-restaurant construit sur trois niveaux pour le bâtiment principal, et quatre pour l'annexe. C'est un bâtiment qui a été rénové en 2010/2011 pour un montant de l'ordre de 4M€. Le chauffage est un système de pompe à chaleur surdimensionné par rapport aux besoins réels de l'établissement. On peut compter environ 100 000 € de charges annuelles uniquement sur la période mai à octobre. Les menuiseries sont en bois double vitrage. DéTECTEURS de lumière.



Bâtiment principal



Bâtiment annexe

Il propose les prestations suivantes :

- 84 lits (21 chambres + 2 dortoirs répartis sur les 2 bâtiments) – toutes les chambres ont une configuration / décoration similaire – les SDB / sanitaires sont de qualité moyenne – sol plastifié – les chambres de dernier étage disposent d'un meilleur cachet avec poutres apparentes.
- bar / restaurant d'une capacité de 80 couverts
- cuisine fonctionnelle entièrement équipée
- 2 salles de réunions
- 2 salles de détente (TV, billard)
- espace aquatique (sauna, hammam, piscine)

Niveau église (Bâtiment principal) : accueil, bureaux, galerie en pierres apparentes, salles de séminaires avec équipement acoustique et cloison amovible, chambres en accès PMR, + entrée bâtiment annexe



RDC (bâtiment principal) : salle de jeux, coin détente, espace piscine / sauna / hammam (à noter problème d'humidité sur une des fenêtres), restaurant / bar, cuisine, dégagement carrelé en pierres apparentes, et 1 salle d'activité dans le bâtiment annexe.



063-200070761-20251209-2025\_09\_12\_16B-DE  
Reçu le 12/12/2025



1<sup>er</sup> et 2 étage : chambres, salle de jeu dans le bâtiment principal, chambres dans le bâtiment annexe



3<sup>e</sup> étage : dortoirs dans le bâtiment annexe





#### 4.4. Superficie

Les surfaces utiles ont été relevées à partir des plans fournis par le consultant.

Nature des espaces	Surface en m <sup>2</sup>	Niveau	Nature des espaces	Surface en m <sup>2</sup>	Niveau	Nature des espaces	Surface en m <sup>2</sup>	Niveau
Salle activités	56,52	rdc	Salle de classe + annexes	66,5	1	Chambre	15,15	église
Station chauffage	16,26	rdc	Chambre 11	22,46	1	Chambre	23,75	église
Rangement	17,59	rdc	Chambre 12	27,57	1	Classe 1	49,85	église
Sas	8,13	rdc	Chambre 13	15,28	1	Classe 2	47,61	église
Sanitaires	17,7	rdc	Chambre 14	31,24	1	Accueil	40	église
Accueil	34,77	rdc	Chambre 15	19,68	1	Bureaux	27,45	église
Bureaux	6,44	rdc	Chambre 16	21,06	1	Sas	7,82	église
Poubelles	6,47	rdc	Chambre 17	15,14	1	Sanitaires	8,87	église
Vestiaires	7,35	rdc	Chambre 18	22,9	1	Chambre infirmerie	20,48	église
Cuisine	62,53	rdc	Chambre 21	22,96	2	Chambre	24,48	église
Bar	11,8	rdc	Chambre 22	27,69	2	Entrée	15	église
Restaurant	113,8	rdc	Chambre 23	15,28	2	Circulation	15,74	église
Réserves	7,92	rdc	Chambre 24	31,46	2	Galerie Ouest	27,83	église
Coin détente	24,4	rdc	Chambre 25	19,53	2	Dégagement	8,6	église
Salles de jeux	25,8	rdc	Chambre 26	19,4	2	Rangements	26,292	Sous-sol
Réserve détente	10,69	rdc	Chambre chauffeur	18,25	2	Locaux techniques	44,624	Sous-sol
Couloir	46,5	rdc	Salle d'eau	6,9	2	Terrasses pondérées	17,204	
Espace sauna piscine	97,8	rdc	Dortoir	95,79	3	à 0,4		
Total	1492,31							

Les pièces de rangement et locaux techniques en sous-sol sont pondérés à 0,4, en tant que pièces aveugles.

On retient une surface utile de 1 492 m<sup>2</sup>.

On pourra noter que la précédente estimation a été effectuée sur une base de 1 036 m<sup>2</sup>. Or l'actualisation de l'évaluation a permis de constater que les pièces correspondantes au niveau église n'avaient pas été comptabilisées. De surcroît, les surfaces déclarées au cadastre sont de 1 715 m<sup>2</sup>, ce qui est beaucoup plus cohérent.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes Livradois Forez

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

**LE BRUGERON (63057)**

Parcelle AD 0116

[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**

Zone classée Ua, zone centrale du bourg ancien

[Ensemble des pièces écrites >](#)

[Téléchargez l'archive complète](#)

[Plus d'informations](#)

## 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

La méthode par comparaison consiste à rapprocher le bien à évaluer de biens comparables cédés le plus récemment possible dans un secteur proche. Cependant, s'agissant de biens monovalents tels que les hôtels, il peut s'avérer pertinent de rechercher des termes sur un secteur géographique élargi.

Il n'a pas été relevé de termes dans le secteur proche. La recherche a été étendue sur les départements du Puy-de-Dôme, de la Loire et de l'Allier.

Acte 2023P00301 : vente d'un hôtel à Chambon-Feugerolles dans la Loire (AI 76-238) au prix de 310 000 € pour une surface utile de 1 178 m<sup>2</sup> soit 263 €/m<sup>2</sup>.



Un tènement immobilier comprenant :

Un bâtiment à usage d'Hôtel, composé savoir :

\* Au sous-sol :

- locaux techniques de l'Hôtel, une buanderie, un local atelier, deux chambres Hôtel,
- une salle polyvalente transformée en appartement de fonction par le locataire actuel,
- deux salles polyvalentes,
- un bloc sanitaire, un local à usage de cuisine préparation, une chaufferie restaurant, deux vestiaires sanitaire pour le personnel,
- une cave, un local préparation,

\*Au rez-de-chaussée :

- locaux cuisine restaurant, deux salles de restaurant, un hall Accueil Restaurant, un bar, un hall Accueil Restaurant,
- un local sanitaire, sept chambres Hôtel.

\*Au 1er entresol : trois chambres Hôtel,

\*Au 1er étage : trois chambres Hôtel,

\*Au 2ème entresol : trois chambres hôtel.

Parking privatif clos et terrain attenant.

Acte 2022P07832 : vente d'un hôtel à Chatelguyon dans le Puy-de-Dôme (AN 95-389) au prix de 650 000 € pour une surface utile de 947 m<sup>2</sup> soit 686 €/m<sup>2</sup>.



Un ensemble immobilier sur quatre étages avec cave et dépendances en sous-sol.  
Jardin arboré et terrasse.

Acte 2024P05415 : vente d'un hôtel à Vichy dans l'Allier (BC 55) au prix de 550 000 € pour une surface utile de 1 004 m<sup>2</sup> soit 502 €/m<sup>2</sup>.



Un immeuble affecté à usage d'hôtel restaurant comprenant:

A - Un bâtiment en façade sur le boulevard élevé sur cave et sous-sol d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré, d'un second étage mansardé avec un grenier couvert en ardoises,

B - Un petit bâtiment adossé à la suite simple en rez-de-chaussée, recouvert d'une terrasse en ciment prolongeant la salle à manger du bâtiment A,

C et D - Deux bâtiments à la suite l'un de l'autre construits en aile sur caves, comportant chacun un rez-de-chaussée, un premier et un second étage couvert en tuiles.

Cour avec jardin ou parterres

Acte 2023P15077 : vente d'un hôtel à Vichy dans l'Allier (AZ 87) au prix de 300 000 € pour une surface utile de 845 m<sup>2</sup> soit 355 €/m<sup>2</sup>.



Un bâtiment à usage d'hôtel comprenant :

- au sous-sol : dégagement, chaufferie, buanderie, salle de repos/lingerie, atelier, pièce de stockage, salle d'eau, remise, local électrique, cour intérieure.

- au rez-de-chaussée : dégagements, réception, cuisine, bureau, salle à manger, salle de repos, remise, wc.

- au premier étage : six chambres avec salle de bains.

- au deuxième étage : six chambres avec salle de bains, local.

- au troisième étage : six chambres avec salle de bains.

- au quatrième étage : six chambres avec salle de bains, local.

- au cinquième étage : grenier.

Ascenseur. Monte-charge.

**Acte 2021P22874 : vente d'un hôtel à Saint-Nectaire dans le Puy-de-Dôme (AL 125-126-127-128) au prix de 900 000 € pour une surface utile de 3 464 m<sup>2</sup> soit 260 €/m<sup>2</sup>.**



Un immeuble à usage d'hôtel, savoir :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée ; réception, bureaux, cuisine, salle de réunion. Piscine intérieure avec sauna et jacuzzi.
- Premier étage : Salle de restaurant, bar, 18 chambres. Piscine extérieure avec terrasse.
- Deuxième étage : 17 chambres, salle de réunion, salle de billard.
- Troisième étage : 17 chambres, espace de jeu vidéos, deux salons ; deux salles de réunions et un logement de fonction.
- Quatrième étage : 19 chambres et un salon.

Et des emplacements de stationnement.

### **8.1.2 Annonces immobilières**

#### **1/ Vertolaye (Gateway Immobilier)**

22 chambres, grande salle de restaurant, salle de réunion, salle petit déjeuner, salon, 2 logements de fonction, grand garage, grand parc de 6 472 m<sup>2</sup> avec piscine au prix de 295 000 € pour une surface de 924 m<sup>2</sup> soit 319 €/m<sup>2</sup>.





Style art déco, 16 chambres sur 2 niveaux + 1 grand appartement de fonction indépendant de 97 m<sup>2</sup>

Bâtiment annexe, de 2 niveaux de 100 m<sup>2</sup> avec dépendances

parcelle de 3 000m<sup>2</sup> avec parking et grand parc boisé

Restaurant en rez-de-chaussée du bâtiment principal, bar, salon détente

Superficie = 800 m<sup>2</sup>

Prix de vente proposé (hors fonds de commerce) : 383 000€ soit **479 €/m<sup>2</sup>**

*S'agissant d'annonces, ces valeurs ne peuvent être retenues pour l'évaluation. Ces prix étant établis avant négociation, ils constituent donc des valeurs plafonds.*

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

La médiane des 4 premiers termes de comparaison (on ne prend pas le dernier car il est beaucoup plus grand que les autres) s'établit à 428 €/m<sup>2</sup>. On peut appliquer un abattement de 10 % car les surfaces sont un peu plus petites que le bien à estimer, soit 385 €/m<sup>2</sup>.

Le dernier terme est toutefois très intéressant car il offre des prestations tout à fait similaires au bien à estimer (centre ville, bâtiment de 4 étages, espaces billard, piscine et salle de réunion), avec un joli cachet, en secteur également de moyenne montagne. Cependant, il est beaucoup plus grand (environ 2,3 fois) et il est mieux localisé géographiquement. Afin de tenir compte de ces différences, on pourra appliquer une valorisation de 40 % pour les surfaces et un abattement de 10 % pour la localisation.

$$VV = 260 \text{ €/m}^2 \times 1\,492 \text{ m}^2 \times 1,4 \times 0,9 = 488\,779 \text{ € arrondie à } 490\,000 \text{ €.}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **490 000 €**.

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 416 000 €.

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**

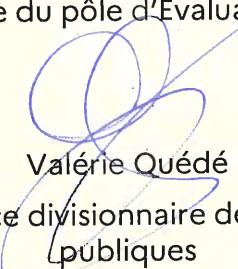
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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**

063-200070761-20251209-2025\_09\_12\_16B-DE  
Reçu le 12/12/2025