



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/05/2024

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

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

Portable : 06 17 84 45:25

Réf. DS: 16101782

Réf. OSE : 2024-63105-12470

à

Communauté de Communes Ambert 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 :

Impasse de Laubre, commune de Chaumont Le Bourg.

Valeur :

15 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

AR Prefecture063-200070761-20251209-2025_09_12_21-DE
Reçu le 12/12/2025**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : M. Sébastien FENEYROLS, DGS.

2 - DATES

de consultation :	16/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/03/2024
du dossier complet :	30/04/2024

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 :	

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un bâtiment dont la communauté de Communes n'a pas l'utilité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Références cadastrales**

La parcelle figure au cadastre sous la référence suivante : B 762.

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

AR Prefecture

063-200070761-20251209-2025_09_12_21-DE

Reçu le 12/12/2025

4.2. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble composé de deux granges ayant une surface utile, selon les données que vous m'avez communiquées, sont de 130 m² pour celle en très mauvais état et 110 m² pour la seconde.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes Ambert Livradois Forez.

5.2. Conditions d'occupation : bien évalué libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

RNU : zone urbaine.

6.2. Date de référence et règles applicables

* Champ à compléter

63 (PUY-DÉ-DOME) 63105 (CHAUMONT-LE-BOURG)

000 B 762

000

CHAUMONT-LE-BOURG (63105)

Parcelle 0B 0762

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

CHAUMONT-LE-BOURG : Commune couverte par le Règlement National d'Urbanisme



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

Méthode par comparaison

AR Prefecture

063-200070761-20251209-2025_09_12_21-DE
Reçu le 12/12/2025

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Surface bâtie au sol	Coefficient surface au sol/utile	Surface bâtie au sol
6304P01 2022P15672	10//BO/332//	ARLANC	AU BOURG	20/05/2022	185	9 000	48,65	grange	136	0,9	73,53
6304P01 2021P19702	39//A/549//	BEURRIERES	LE BOURG	20/09/2021	151	8 200	54,3	grange	122	0,9	74,68
6304P01 2021P24906	39//A/662//	BEURRIERES	LE BOURG	08/11/2021	146	2 500	17,12	grange	123	0,9	22,58
6304P01 2021P10501	211//AC/154//	MARSAC-EN-LIVRAOIS	LE BOURG	14/06/2021	356	12 000	33,71	grange	63	0,9	211,64
6304P03 2021P01282	211//AC/125//	MARSAC-EN-LIVRAOIS	3 RUE DES ALOUETTES	01/03/2021	155	12 000	77,42	grange	155	0,9	86,02

8.2. Analyse et arbitrage du service

Valeur médiane : 74,68 €/m².

La grange de 130 m² est en très mauvais état : abattement de 30 % par rapport aux termes de comparaison retenus.

$74,68 \text{ €} \times (130 \text{ m}^2 \times 0,7 + 110 \text{ m}^2) = 15\,011 \text{ €}$

La valeur retenue est fixée à 15 000 €.

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 **15 000 €**.

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 à **12 800 €**.

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.

AR Prefecture

063-200070761-20251209-2025_09_12_21-DE
Reçu le 12/12/2025

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.

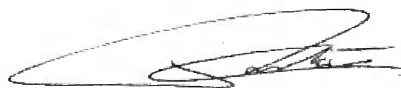
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Eric RASTOIX, Inspecteur des Finances Publiques

AR Prefecture

063-200070761-20251209-2025_09_12_21-DE
Reçu le 12/12/2025

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Finances Publiques.