

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction Régionale des Finances Publiques du Centre-
Val de Loire et du Département du Loiret**

Le 15/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
téléphone : 02 18 69 53 12
mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE SAINT CYR EN VAL

Affaire suivie par : Sandrine PITOT
téléphone : 02 18 69 53 59
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 12494052
Réf. OSE: 2023-45272-35181

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par
les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics :
CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et
L.5722-3 et articles R correspondants*

Désignation du bien : MAISON HABITATION JUMELÉE (pavillon H)

Adresse du bien : 247 rue des Iris, 45 590 SAINT CYR EN VAL

Département : Loiret

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de St Cyr en Val

Affaire suivie par : Madame THENOT Laetitia

2 - DATES

Date de consultation : 10/05/2023

Date de réception : 10/05/2023

Date de visite : /

Date de dossier en état : 10/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Saint Cyr en Val est propriétaire de 4 pavillons jumelés qui se situent au sein d'une Résidence sénior. Les maisons sont actuellement louées à des personnes qui bénéficient des services IDYLIA (animation, soins..). La commune souhaite céder ces biens à un bailleur social.

La présente évaluation concerne le pavillon H actuellement loué à Madame RICOUD.

Une précédente évaluation a été réalisée en date du 04/04/2022 (2022-45272-14688) fixant une valeur vénale à 147 200 €.

L'approbation du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) le 07/04/2022, rendu opposable aux tiers le 04/05/2022, rend une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale nécessaire, dans la mesure où les règles d'urbanisme ont changé au cours de la période de validité de l'avis du 04/04/2022.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : 247 rue des Iris, 45 590 Saint Cyr en Val

Références cadastrales et superficie du bien : Parcelle AM 340 d'une superficie de 9 550 m², lot 126, pavillon H.

Il s'agit d'une maison d'habitation jumelée, de plain-pied, construite en 2013, de type T3, d'une superficie habitable de 64 m².

Elle se compose d'une entrée, d'une cuisine ouverte, semi-équipée, d'un séjour, de deux chambres, d'un dégagement avec penderie, d'une salle de douche avec vasque et WC.

Les fenêtres sont en PVC, double vitrage. Les volets sont en PVC, roulants et électriques.

Les murs sont recouverts de peinture et les sols sont recouverts de carrelage ou lino selon les pièces.

Le chauffage est au gaz et individuel (chaudière dans la cuisine).

Accès à la terrasse par le séjour ou la chambre.

La maison est conforme aux règles PMR.

Jardinet clos.

La toiture est en bon état, présence de panneaux solaires.

Une partie de la façade comporte un bardage en bois, très bon état.
Absence de garage, deux places de stationnement devant la maison.
Portail et portillon électriques communs à l'ensemble de la Résidence.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de Saint Cyr en Val
Occupation : Loué (bail en date du 10/04/2015, loyer mensuel de 364 € HT et HC).
Nature de l'opération : Cession amiable

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UR 2 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.
La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Compte tenu du marché immobilier local et de la nature du bien à évaluer, la valeur vénale de cette maison est estimée à 147 200 € HT.

Cette valeur vénale pourra être affectée d'une marge d'appréciation de – 10 %.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée au 31 décembre 2023.

9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,



Sandrine PITOT
Inspectrice des Finances publiques