



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques du  
Centre Val de Loire et du département du Loiret  
Pôle d'évaluation domaniale  
Cité administrative Coligny – BAT P3  
131 rue du Faubourg Bannier  
CS 54211  
45042 ORLEANS Cedex 1  
Téléphone : 02 18 69 53 12  
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15/11/2023

La Directrice régionale des Finances  
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

COMMUNE DE SAINT CYR EN VAL

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sandrine PITOT  
téléphone : 02 18 69 53 59  
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf DS : 14658998**  
**Réf OSE : 2023-45272-81208**

## 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Parcelle de terrain

*Adresse du bien :*

Rue des Saules, 45590 SAINT CYR EN VAL

*Valeur :*

**34 650 €**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame THENOT Lætitia

## 2 - DATES

de consultation :	19/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : Entretien téléphonique avec le consultant sur le projet de cession.	10/11/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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"/>

<sup>1</sup> Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la commune de Saint Cyr en Val, d'un terrain nu, situé en zone constructible, appartenant au domaine public de la collectivité et dont elle assure actuellement l'entretien.

À l'issue de la désaffectation et du déclassement de cette parcelle, celle-ci pourra être cédée à une entreprise, propriétaire de la parcelle voisine (AT 180) afin d'y réaliser des stationnements utiles à son activité.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se trouve sur la commune de Saint Cyr en Val, dans la zone industrielle de la Saussaye, en façade de la rue des Saules.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT CYR EN VAL	NC	Rue des Saules	1 155 m <sup>2</sup>	Enherbée

### 4.3. Surface du bâti

/

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain enherbé d'une superficie de 1 155 m<sup>2</sup>, de forme trapézoïdale, en façade de rue.

Les réseaux sont présents à proximité.



Vue cadastrale de la parcelle

Plan de division

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saint Cyr en Val.

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UAE3 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

La zone UAE3 correspond aux zones industrielles et productives du territoire métropolitain. Elle accueille les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires de la Métropole. La zone présente une part d'espaces verts relativement importante qui renforce les qualités paysagères de ces parcs et offre une vitrine économique à préserver.

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

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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

L'étude de marché porte sur des cessions de terrains à bâtir industriels situés dans la zone industrielle de la Saussaye sur la commune de Saint Cyr en Val.

## Termes de comparaison les plus pertinents

Prix moyen arrondi : 28 €/m<sup>2</sup>

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Groupe	Sous Groupe	Observations
1	4504P01 2022P27428	272//AS/299//	SAINT-CYR-EN-VAL	ALL DES JONCS	30/11/2022	2500	75 000	30	Non bâti	Terrain à bâtir	TAB zone industrielle. Zone UAE-3
2	4504P01 2023P06726	272//AS/264//	SAINT-CYR-EN-VAL	ALL DES JONCS	22/03/2023	12108	363 240	30	Non bâti	Terrain à bâtir	TAB zone industrielle. Zone UAE-3
3	4504P01 2020P05928	272//AS/171//	SAINT-CYR-EN-VAL	RUE DES FOUGERES	20/08/2020	13636	368 172	27	Non bâti	Terrain à bâtir	TAB zone industrielle. Zone UAE-3
4	4504P01 2020P01894	272//AS/273//	SAINT-CYR-EN-VAL	RUE DES GENETS	17/02/2020	2400	64 800	27	Non bâti	Terrain à bâtir	TAB zone industrielle. Zone UAE-3
5	4504P01 2019P04864	272//AT/ 186//183/181/ 189/190/191/ 192/193	SAINT-CYR-EN-VAL	RUE DES DOUGLAS	27/05/2019	51274	1 384 398	27	Non bâti	Terrain à bâtir	TAB zone industrielle. Zone UAE-3

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value : /

S'agissant d'un terrain à bâtir industriel d'une superficie de 1 155 m<sup>2</sup>, le terme de comparaison n° 2, qui est le plus récent, sera privilégié, soit 30 €/m<sup>2</sup>.

$$1\,155 \times 30 = 34\,650 \text{ €}$$

## 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 **34 650 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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.

**En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.**

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,

et par délégation,



Sandrine PITOT

Inspectrice des Finances publiques