



**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sandrine PITOT
téléphone : 02 18 69 53 59
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 14658698
Réf OSE : 2023-45272-81104

COMMUNE DE SAINT CYR EN VAL

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 de terrain

Adresse du bien :

Rue du 8 mai 1945, 45590 SAINT CYR EN VAL

Valeur :

4 370 €

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

¹ 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'une parcelle de terrain, au futur propriétaire du restaurant « Le Jeanne d'Arc » (parcelle AM 47) afin de lui permettre d'étendre son activité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

La parcelle de terrain se trouve sur la commune de Saint Cyr en Val, dans une zone pavillonnaire, à l'arrière du restaurant « Le Jeanne d'Arc ».

4.2. Références cadastrales

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

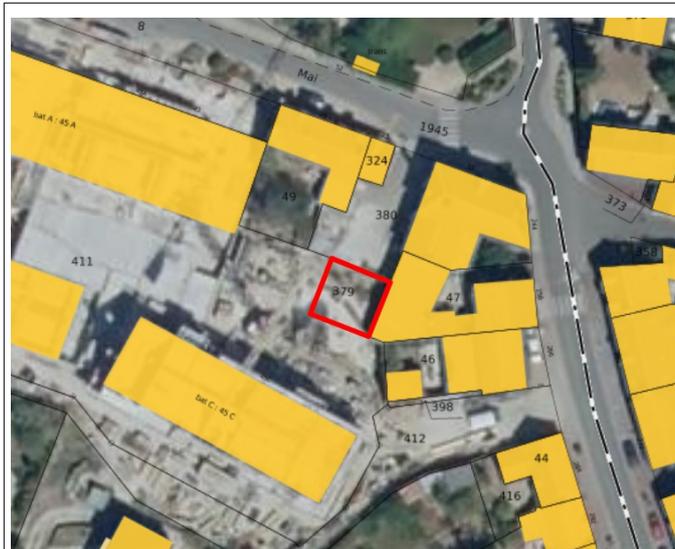
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT CYR EN VAL	AM 379	Rue du 8 mai 1945	91 m ²	Enherbée

4.3. Surface du bâti

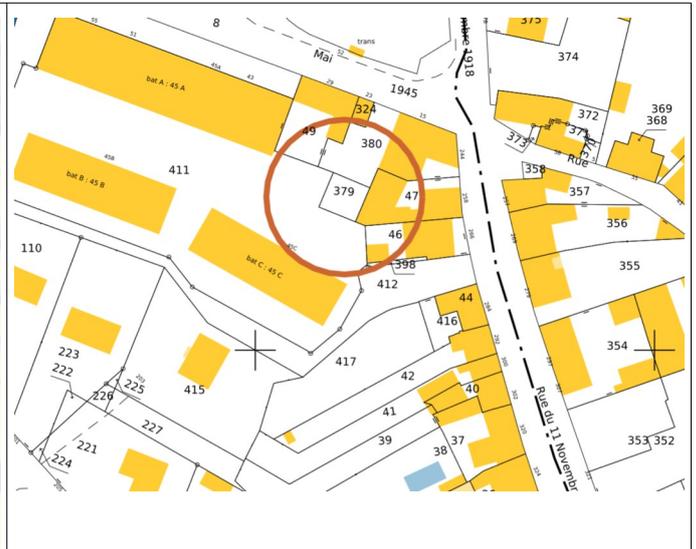
/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle enherbée de 91 m², enclavée, de forme carrée et à usage d'espace vert.



Vue cadastrale de la parcelle



Plan cadastral

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 UC3 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

La zone UC3 correspond aux centres-bourgs. Elle correspond aux centralités principales des communes voire à l'ancien centre-bourg lorsque de nouveaux centres-villes ont été constitués postérieurement.

Cette zone accueille une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, équipements de proximité et de petites entreprises artisanales et de services.

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 situés sur la commune de Saint Cyr en Val dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

Prix moyen arrondi : 240 €/m²

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² HT	Groupe	Sous Groupe	Observations
1	4504P01 2022P16112	272//AK/ 225//	SAINT-CYR- EN-VAL	352 RUE D OLIVET	30/06/2022	440	105 000	238,64	Non bâti	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir en 1ère ligne, en façade de rue. Zone UR3
2	4504P01 2022P17324	274//AN/ 512//516	SAINT-DENIS- EN-VAL	RUE DES AUVERNATS	08/07/2022	455	110 833	243,58	Non bâti	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir en 1ère ligne, en façade de rue. Zone UR3
3	4504P01 2022P24521	274//AN/ 518//	SAINT-DENIS- EN-VAL	RUE DES AUVERNATS	26/10/2022	454	111 833	246,32	Non bâti	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir en 1ère ligne, en façade de rue. Zone UR3
4	4504P01 2022P12724	274//BM/ 683//	SAINT-DENIS- EN-VAL	RUE DE BEAULIEU	16/05/2022	450	104 166	231,48	Non bâti	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir en 1ère ligne, en façade de rue. Zone UR3

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenueÉlément de plus-value : /Élément de moins-value :

- Terrain de faible superficie, à usage d'espace vert.

S'agissant d'une parcelle de terrain d'une superficie de 91 m², on retiendra 1/5^e du prix moyen du terrain à bâtir afin de prendre en compte la spécificité du terrain et l'élément de moins-value.

$$240/5 = 48 \text{ €/m}^2$$

$$91 \times 48 = 4\,368 \text{ arrondi à } 4\,370 \text{ €}.$$

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 **4 370 €**.

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

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.