



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/06/2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric RASTOIX

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

Portable : 06 17 84 45 25

Réf. DS: 17217916

Réf. OSE : 2024-63003-26235

M. le Président de la 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 :

PARCELLES BATIES

Adresse du bien :

2 rue Costes et Bellonte, commune d'Ambert

Valeur :

640 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Rodolphe MOREAU, Responsable du service développement économique.

2 - DATES

de consultation :	04/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/05/2024
du dossier complet :	27/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un ensemble artisanal.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes : AI 262, 263, 318, 320, 321, 322, 340 et 341.

4.2. Descriptif

Il s'agit de locaux d'activités en bon état, composés d'une partie bureau (200 m²), d'une partie atelier (500 m²), d'une partie stockage (1 000 m²) et d'une partie stockage en sous sol avec monte charge (500 m²). Les bâtiments sont situés en dehors de la ville d'Ambert dans un hameau pavillonnaire.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble,

SCI JOUBERT.

5.2. Conditions d'occupation : bien évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU : zone urbaine UC.

6.2. Date de référence et règles applicables

Champ à compléter

63 (PUY-DE-DOME) 63003 (AMBERT)

000 AI 318

000

AMBERT (63003)

Parcelle AI 0318

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de AMBERT, dont la dernière procédure a été approuvée le 10/01/2024.

- Zone classée UC, UC : Zone urbaine dominante d'habitat individuel périphérique à la zone agglomérée
- Ensemble des pièces écrites >
- Téléchargez l'archive complète
- Plus d'informations

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe
4204P01 2021P14960	46//AH/23//	CHAMPDIEU	427 RTE DE MONTBRISON TOURNEL	20/07/2021	850	400 000	470,59	Atelier et assimilé
4204P01 2021P00099	147//BD/1615//	MONTBRISON	6 B BD DES ENTREPRISES	21/12/2020	1385	345 000	249,10	Atelier et assimilé
4204P01 2022P05995	204//AB/292//	SAINTE-BONNET-LE- CHATEAU	6674 LA GRAVOUX	15/03/2022	882	310 000	351,47	Atelier et assimilé
6304P01 2021P20741	430//BH/19//8	THIERS	57 AV LEO LAGRANGE	21/09/2021	913	400 000	438,12	Atelier et assimilé
6304P03 2020P04691	3//AC/187//	AMBERT	5001 LES FAYETTES	01/12/2020	490	200 000	408,16	Atelier et assimilé

8.2. Analyse et arbitrage du service

Valeur médiane : 408,16 €/m².

Le stockage en sous sol est pondéré à 0,5.

Un abattement limité à 20 % est appliqué pour tenir compte de la surface importante et de la situation géographique du bien mais aussi de son bon état.

$$408,16 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \times (1.700 + 500 \times 0,5) \text{ m}^2 = 636.730 \text{ €}$$

Valeur retenue arrondie à 640 000 €

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 **640 000 €**.

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 **730 000 €**.

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 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.

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.

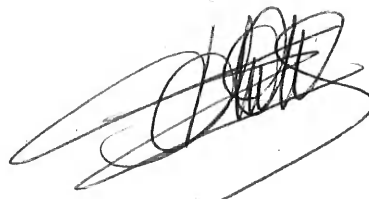
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Karine BREMAUD

Inspectrice divisionnaire des finances publiques