

## Annexe 7

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 07/02/2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel  
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Puy-de-Dôme

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Corinne BERTRAND  
Courriel : corinne.bertrand@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 17 84 45 18

Monsieur le Maire  
commune de SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE  
Place du Maréchal Foch  
03500 SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE

Réf. DS : 14486803  
Réf. OSE : 2023-03254-78053

### 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



<i>Nature du bien :</i>	Maison d'habitation/ procédure abandon manifeste (AL 177)
<i>Adresse du bien :</i>	6 impasse de la Tour 03500 SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE
<i>Indemnité principale :</i>	1 €
<i>Indemnité de emploi :</i>	0,20 €

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marc BROCHOT

## 2 - DATES

de consultation :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation dans le cadre d'un péril/ la procédure de déclaration d'abandon manifeste a été lancée le 07/10/2023.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE est une commune rurale de l'ALLIER d'environ 5 000 habitants, située au nord de la Limagne bourbonnaise, réputée pour son vignoble.

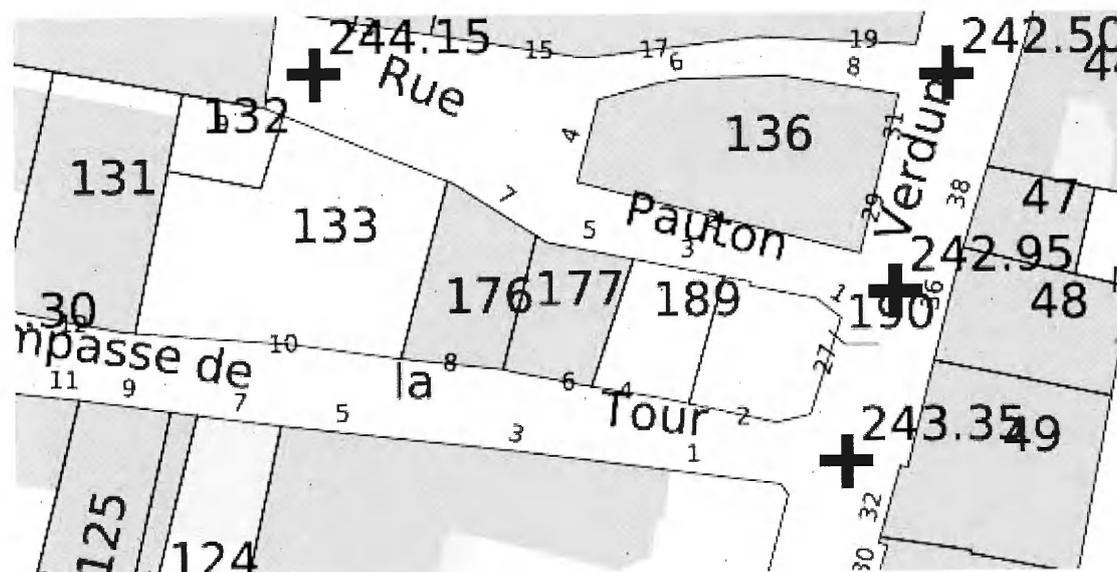
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Centre-ville

### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE	AL 177	6 IMPASSE DE LA TOUR	42	MAISON TRÈS VÉTUSTE

### 4.4. Descriptif



Petite maison année 1850, de plain-pied menaçant ruine, bordée d'un côté par le pignon en pierre restant d'une ancienne maison démolie, et de l'autre côté par une maison sur 2 niveaux.

Surface habitable déclarée au cadastre : 28 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> de cave



d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

La date de référence est fixée au **28/03/2023**, soit la date de la dernière publication du plan local d'urbanisme de Saint-Pourçain-sur-Sioule.

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

Méthode dite de la récupération foncière

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

La présente évaluation intervient dans le cadre de la procédure de déclaration en état manifeste d'abandon par le consultant.

Et à ce titre, les dispositions de l'Art L. 511-6 du Code de l'expropriation trouveront à s'appliquer : « Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »

TAB

### Estimer un bien - Résultat de la recherche

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:46.308415; y:3.2879039999999997) correspondant à la référence cadastrale : 03 254 / 000 AL 0177

Périmètre géographique : 500 m autour

##### Période de recherche

De 04/2020 à 04/2023

##### Caractéristiques du bien

Non bâti

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Urbanisme
0304P01 2021P07078	254//AP/172//	RUE SAINT EXUPERY	01/12/2021	1733	55 456	32	Terrain à bâtir	Zone UC (zone urbaine pavillonnaire)
0304P01 2022P01310	254//AP/223//	6 RUE SAINT EXUPERY	07/01/2022	799	35 955	45	Terrain à bâtir en lotissement vendu la commune	Zone UC (zone urbaine pavillonnaire)
0304P31 2021P00047	254//AL/206//	IMP DE LA TOUR	31/12/2020	11	50	4,55	Cour pavée enclavée	Zone UA
0304P01 2021P02970	254//AP/220//	RUE DE TRESSALLIER	27/08/2021	980	44 100	45	Terrain à bâtir en lotissement vendu la commune	Zone UC (zone urbaine pavillonnaire)

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

On retiendra plus particulièrement les 2 valeurs de terrains à bâtir les plus petits et non enclavés vendus par la commune soit 45 €/m<sup>2</sup>.

On appliquera cette valeur à la surface de la parcelle AL 177 : 48 m<sup>2</sup> x 45 €/m<sup>2</sup> = 2 160 €

Compte tenu que le bâti présent sur la parcelle est voué à la démolition (Cf. article 5 de l'arrêté 2019/485 du 18/09/2019), les coûts de démolition seront déduits de cette valeur.

Coût de démolition estimé : 5000 € HT (devis fourni par le consultant)

Au vu du résultat négatif obtenu, on retiendra la valeur de l'€ symbolique.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Indemnité principale : 1 €

Indemnité de emploi : 0,20 €

## 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,



Corinne BERTRAND

Inspectrice des Finances publiques

