



Sapeurs-Pompiers
BUREAU du CASDIS

Envoyé en préfecture le 20/07/2023

Reçu en préfecture le 20/07/2023

Publié le 20/07/2023

ID : 045-284500253-20230720-DECISION_D1-DE

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE et de SECOURS du LOIRET

Réunion du 05 juillet 2023

Voix délibérative : MM. GAUDET - GRANPIERRE – MME LABADIE – M. BURGEVIN

VOTE :

En exercice : 5

 Présents : 4

 Votants : 4

DÉCISION DU BUREAU N° D2023-D1

OBJET : Vente des terrains de la 1^{ère} tranche des logements du site d'Orléans Nord Fleury les Aubrais – lieu-dit Le Bas de la Hartière – Modification de surface.

- VU** Le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1424-17 ;
- VU** Le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2141-1;
- VU** La délibération n°2022-C4 du 17 juin 2022 relative à l'autorisation de principe donnée au Président d'envisager la cession de l'emprise foncière des 27 terrains de la première tranche des logements du site d'Orléans Nord à LogemLoiret.
- VU** La délibération n°2022-F7 du 09 décembre 2022 relative à la désaffectation, déclassement et cessions des 27 terrains de la première tranche des logements du site d'Orléans Nord ;
- VU** L'avis des domaines du 17 avril 2023 ;
- VU** Le rapport n° 1 présenté par M. le Président du Conseil d'administration du Service départemental d'incendie et de secours ;

Considérant que, dans un souci d'optimisation de la politique de logement du SDIS du Loiret, le Conseil d'Administration a autorisé par délibérations du 17 juin et du 9 décembre 2022 la vente à LogemLoiret des 27 terrains de la première tranche sur lesquels sont bâtis les logements attribués aux sapeurs-pompiers ;

Considérant que, les plans de 2019 fournis par LogemLoiret faisaient état d'une surface soumise à la vente à hauteur de 19 117 m² au lieu de 17 446m²

Considérant que, les deux entités se sont entendues sur le maintien du prix de vente préalablement acté à hauteur de 589 215€ ;

Suite de la décision n° D2023-D1 du 05 juillet 2023

IL EST DÉCIDÉ : **Pour : 4** **Contre : 0** **Abstention : 0**

Article 1er : d'approuver la vente pour la surface considérée conformément au plan de division parcellaire, cadastre, DMPC et à l'avis des domaines annexés à la présente décision.

Article 2 : d'autoriser le Président à signer tous les documents et actes à intervenir dans cette affaire y compris les actes et frais notariés le cas échéant.

Article 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Article 4 : Le Président du Conseil d'administration du Service départemental d'incendie et de secours et Mme la comptable publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Le Président,



Marc GAUDET

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 Colligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211

45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12

Mél. : dirfp45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH

Téléphone : 02 18 69 53 04

courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 11549884

Réf OSE : 2023-45147-13944

Le 17/04/2023

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

à

LOGEMLOIRET

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 :

Adresse du bien :

Valeur :

Terrains

Rue des Vergers, 45400 FLEURY LES AUBRAIS

558 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M GENTILS Guillaume

2 - DATES

de consultation :	20/02/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	12/04/23

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 :	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 <input type="checkbox"/>

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"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable par LOGEMLOIRET, d'un terrain nu, propriété du SDIS, sur lequel LOGEMLOIRET a construit 27 logements individuels et aménagés la voirie. Un bail emphytéotique, initialement prévu entre les parties, n'a jamais été signé. Celles-ci souhaitent aujourd'hui régulariser cette situation foncière afin que LOGEMLOIRET puisse proposer aux locataires un plan d'accès à la propriété.

Les parties sont convenues d'une transaction portant sur l'assiette foncière des 27 logements ainsi que la voirie et les espaces verts, soit 17 446m² de terrain nu pour un prix de 589 215€.

Le 16/02/2022, une demande d'évaluation en vue de l'acquisition des seuls terrains d'assiette des pavillons (10 713m²) avait été adressée au Pôle d'évaluation domaniale du Loiret par LOGEMLOIRET, donnant lieu à une évaluation à 55€/m² le 14/03/2022 (dossier 2022-45147-12739). Dans ce cadre, une visite du site a eu lieu le 21/02/2022.

Une seconde évaluation a été réalisée en date du 09/05/2022 (2022-45147-33590) sur la base de 31€/m². Le projet portait alors sur l'acquisition de 19 117m² (terrains d'assiette des logements et autres : voirie, bassin d'orage et espaces verts).

Le projet de division du géomètre, porte aujourd'hui sur 17 446m². Cette modification rend une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale nécessaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

L'immeuble est situé à l'Est de la commune de Fleury les Aubrais à proximité du centre de secours principal « Orléans Nord ».

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m ²)
FLEURY LES AUBRAIS	BH 608		196
	BH 610	Rue des Vergers,	200
	BH 754p	lieu dit Le Bas de la Hartière	1 519
	BH 672p		15 531
TOTAL			17 446

4.3. Surfaces du bâti

4.4. Descriptif

Parcelles situées à environ 70m de l'avenue Louis Gallouedec (mesure faite dans l'application CADASTRE.GOUV.FR). Terrains à lotir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Service Départemental D'incendie et de Secours (SDIS) du Loiret.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UR3-OL au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

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 ventes de terrains à lotir de plus de 3 500m², projet de lotissement, logements individuels situés à Fleury les Aubrais ou au Nord-Ouest d'Orléans.

Termes de comparaison les plus pertinents

Commune	Rég. (Département)	Commune	Adresse	Code de la commune	Surface cadastrale (m ²)	Prix/m ²	Prix total	Proximité	Commentaire
450401 2021P03A15	45	FLEURY LES AUBRAIS	RUE DU NÉCOTIN	450401	8 234	210 000	25,38		Terminé en dépôt, projeté parcellaire, Zone UR1
450401 2021P03A15	45	FLEURY LES AUBRAIS	2 RUE DES POMMERS	450401	12 720 018	17 136	157 664		Terminé en dépôt, projeté parcellaire, Zone UR1
450401 2021P03A15	45	FLEURY LES AUBRAIS	CLOS DE CULANDRIERE	450401	6 617	330 000	50,64		Terminé en dépôt, projeté parcellaire, Zone UR1
450401 2021P03A15	45	FLEURY LES AUBRAIS	RUE DE LA CLAYE	450401	4 340	300 000	68,88		Terminé en dépôt, projeté parcellaire, Zone UR1
								MOYENNE	40,14
								MEDIANE	38,01

Envoyé en préfecture le 20/07/2023

Reçu en préfecture le 20/07/2023

Publié le 20/07/2023



ID : 045-284500253-20230720-DECISION_D1-DE

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 40 €/m²

Élément de moins-value :

- très grand terrain éloigné de 70m de l'avenue Louis Galloudec

S'agissant d'un terrain de plus de 17 000 m² et afin de prendre en compte l'élément de moins-value, on retiendra le prix moyen des termes de comparaison soit 40€/m² avec un abattement de 20 %.

$17\ 446\text{m}^2 \times 40\text{€/m}^2 - 20\ \% = 17\ 446\text{m}^2 \times 32\text{€/m}^2 = 558\ 272\text{€}$ arrondi à 558 000€

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 558 000€ (arrondi) soit 32€/m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 613 800€.

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.

Le prix négocié par les parties, 589 215€, n'appelle donc pas d'observation.

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 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 20/07/2023

Reçu en préfecture le 20/07/2023

Publié le 20/07/2023

ID : 045-284500253-20230720-DECISION_D1-DE

S²LOW

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès 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.