Cour d'école Simone Veil

Quartier des Deux Lions

Étude d'opportunité foncière

Tours Métropole Val de Loire
Direction Générale Adjointe Proximité Espaces Publics
Bureau d'études
Rédacteur : Éline Tatu

VILLE DE TOURS



Etude de l’agrandissement de la cour de l’école Simone Veil



Contexte

L’école Simone Veil, construite en 2020 accueille 159 enfants. Elle ne possède qu’une petite cour de 1 230 m² sans végétation et très peu d’arbres (4).

Suite aux échanges entre la Ville de Tours et l’Université, propriétaire de la parcelle limitrophe de l’école, une étude a été demandée au Bureau d’études pour analyser l’impact d’un agrandissement de la cour d’école sur le foncier de Polytech/MSH.



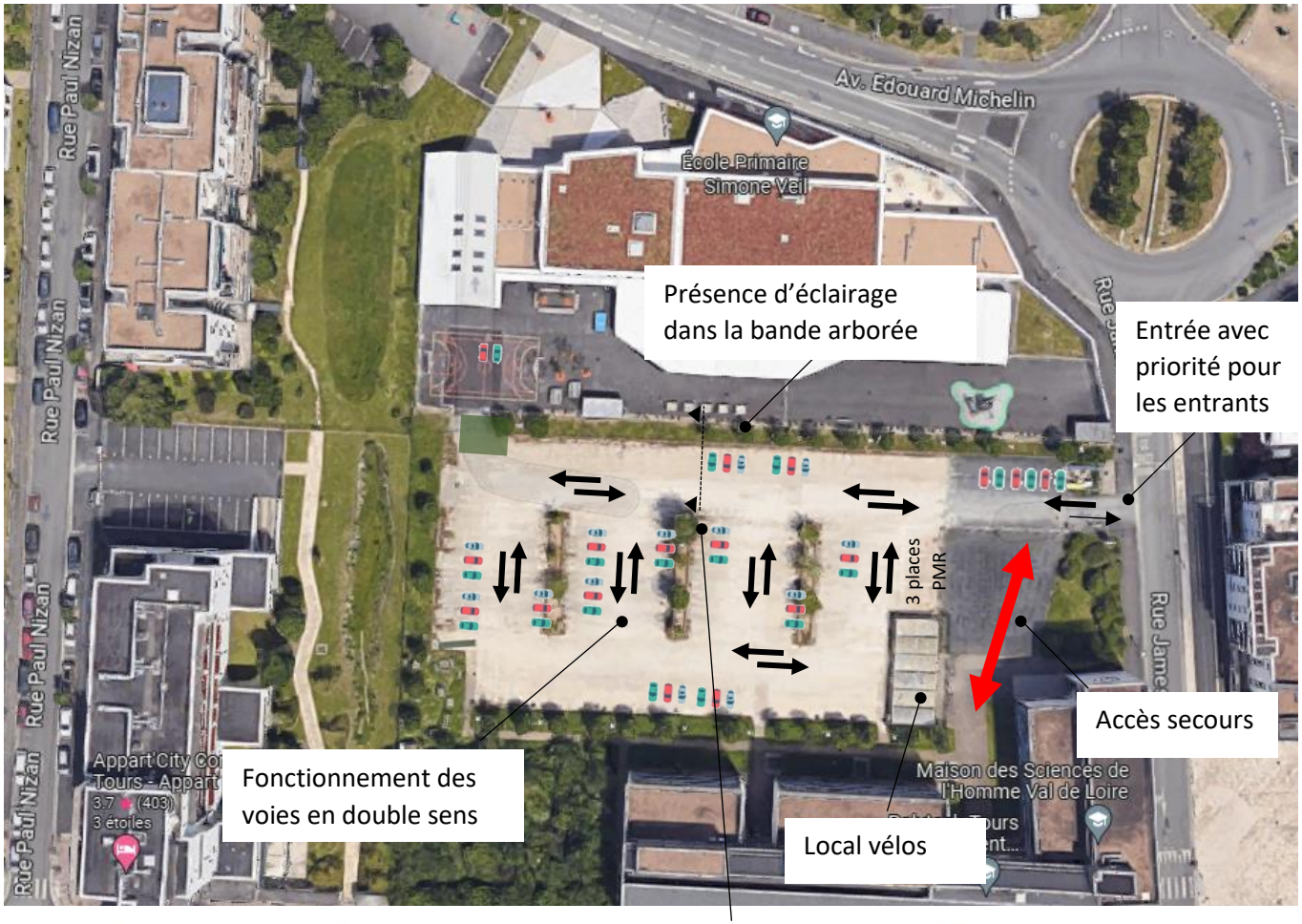


Commande

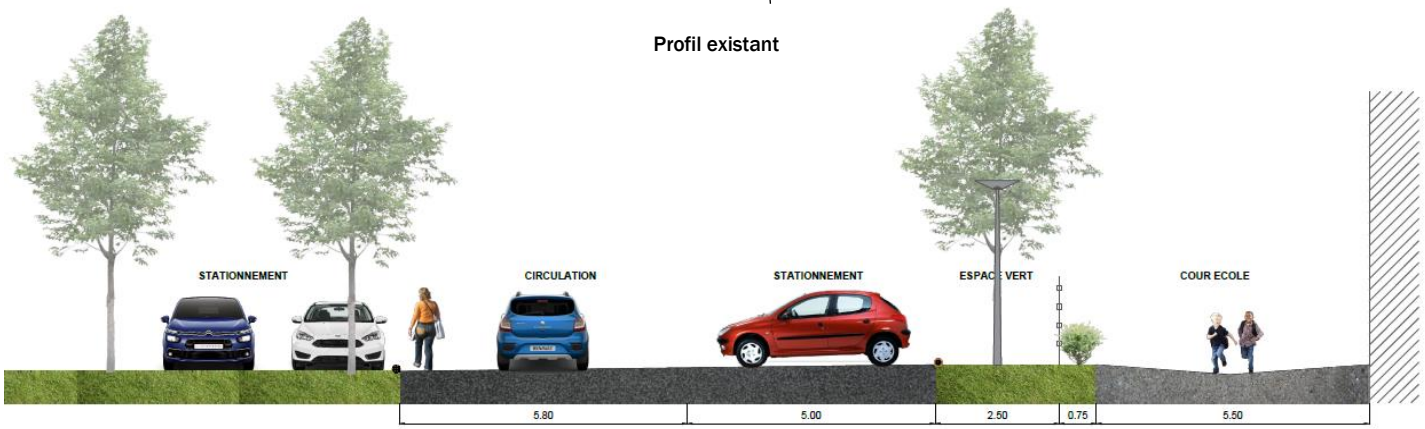
Étudier les possibilités d’agrandissement de la cour de l’école Simone Veil et l’impact sur le foncier de Polytech/MSH, et son stationnement.



Etat existant



Profil existant



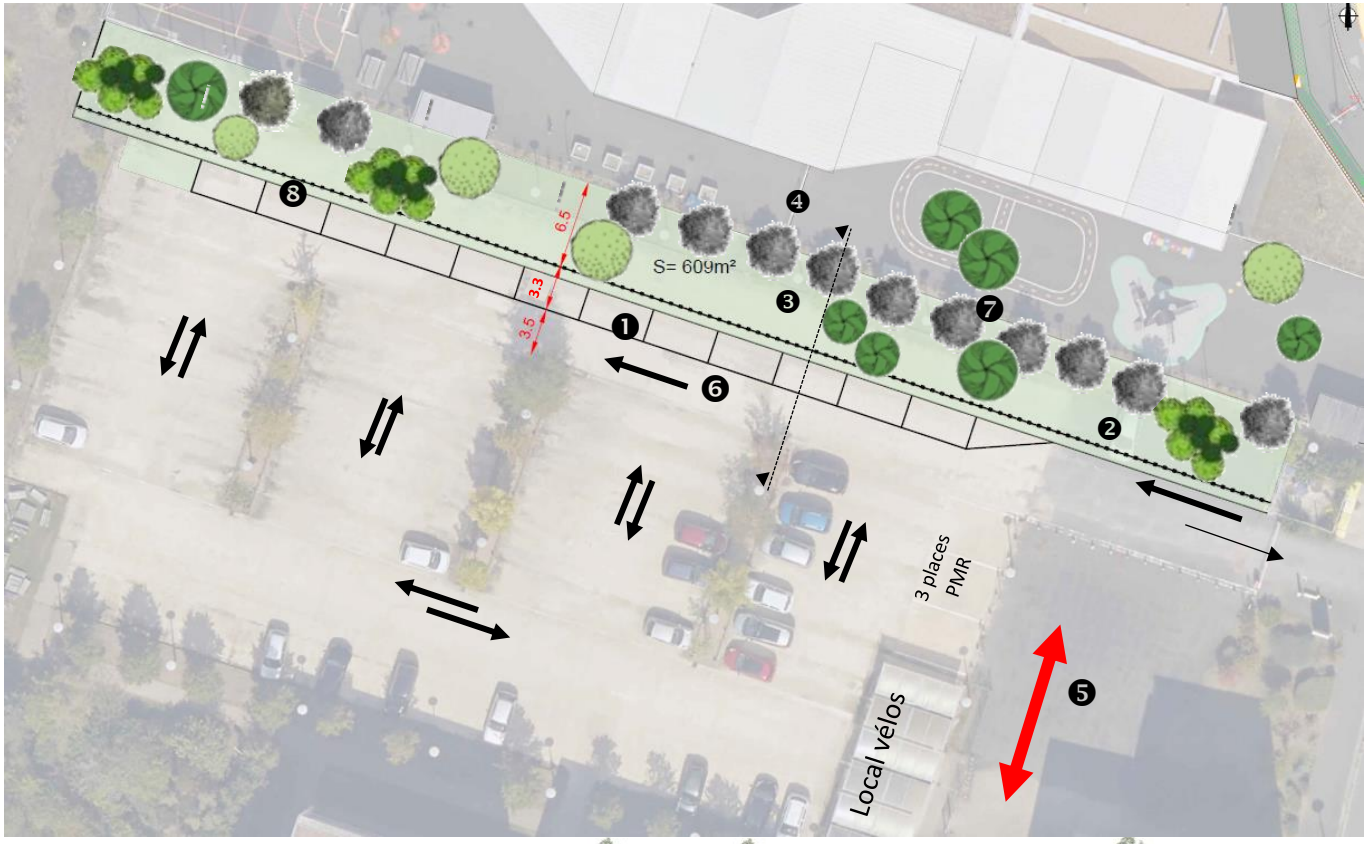
Parking Polytech

- 108 places de stationnement
- 3 places PMR

Ecole Simone Veil

- 1230 m² de cour
- 75 m² de végétation (soit 6%)
- 4 arbres

Proposition n° 1 : Une cour végétale favorisée



Principe

❶ Transformation des places en bataille pour des places longitudinales (- 15 places)

❷ Suppression de la poche de stationnement à l'entrée (- 6 places)

❸ Appropriation de la bande plantée et d'une partie du stationnement actuel par l'école Simone Veil (bande de 6.50 m par 93 m, surface 609 m²)

❹ Création d'une cour d'école végétalisée dans le cadre de Récré en Herbe avec large augmentation de la strate arborée (coût travaux estimé : 210 K€HT y compris clôture)

❺ Maintien de la sortie de secours pour les véhicules

❻ Gestion de la voie Nord du parking en sens unique

❼ Végétalisation au pied des arbres existants pour leur offrir un meilleur développement en intégrant une gestion intégrée des eaux pluviales

❽ Maintien le cas échéant, si nécessaire d'un espace pour reconstituer en tout ou partie l'éclairage nord du parking le long du stationnement (coût à préciser)

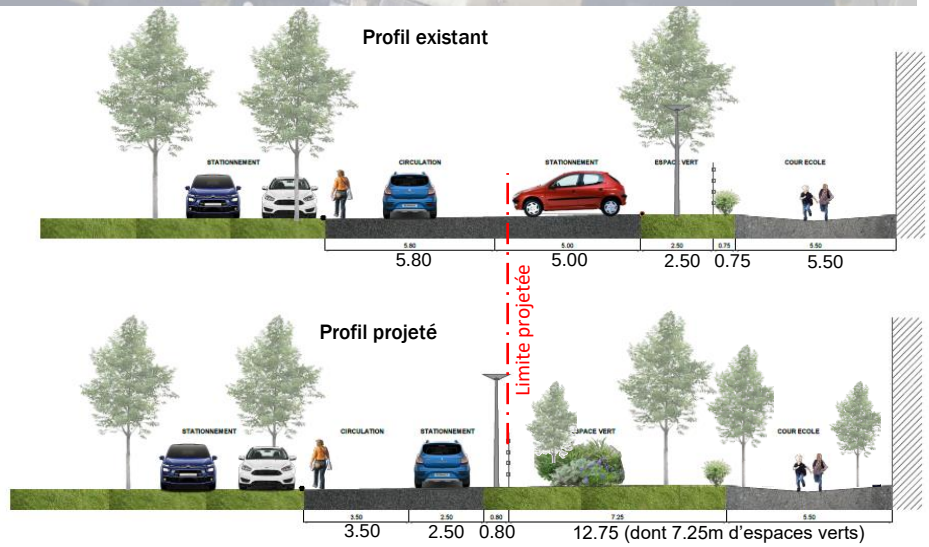
Les chiffres clefs

Polytech

87 places (-19%)
3 places PMR

Ecole

1 840 m² de cour (+50%)
685 m² de végétation (34%)
(9 fois la surface existante)

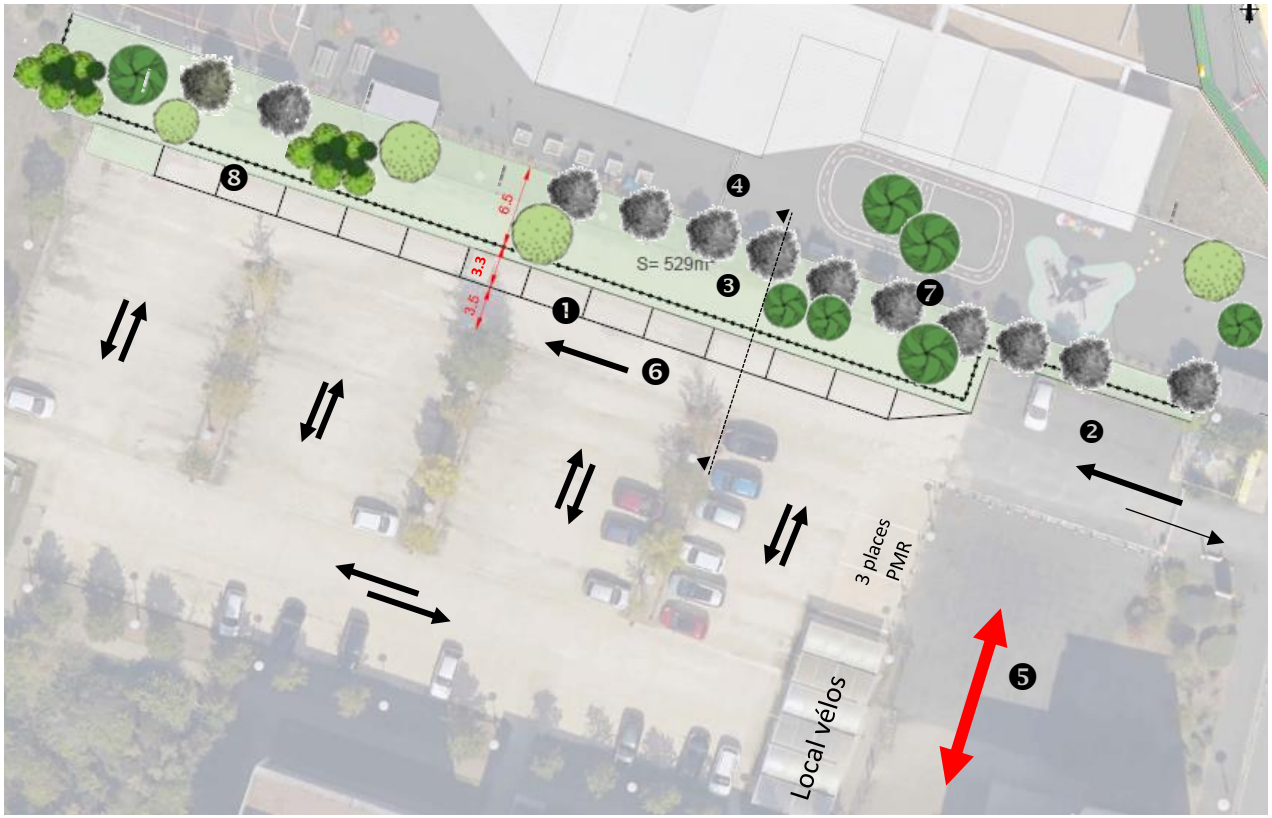


Des pistes de gestion du stationnement

Réserver des places pour les enseignants, chercheurs et intervenants

Inciter les étudiants à utiliser les transports en commun ou les modes actifs pour se déplacer

Proposition n° 2 : Une optimisation du stationnement favorisée



Principe

❶ Transformation des places en bataille pour des places longitudinales (- 15 places)

❷ Conservation de la poche de stationnement à l'entrée

❸ Appropriation de la bande plantée et d'une partie du stationnement actuel par l'école Simone Veil (bande de 6.50 m de large, surface de 529 m²)

❹ Création d'une cour d'école végétalisée dans le cadre de Récré en Herbe avec large augmentation de la strate arborée (coût travaux estimé : 210 K€HT y compris clôture)

❺ Maintien de la sortie de secours pour les véhicules

❻ Gestion de la voie Nord du parking en sens unique

❼ Végétalisation au pied des arbres existants pour leur offrir un meilleur développement en intégrant une gestion intégrée des eaux pluviales

❽ Maintien le cas échéant, si nécessaire, d'un espace pour reconstituer en tout ou partie l'éclairage nord du parking le long du stationnement (coût à préciser)

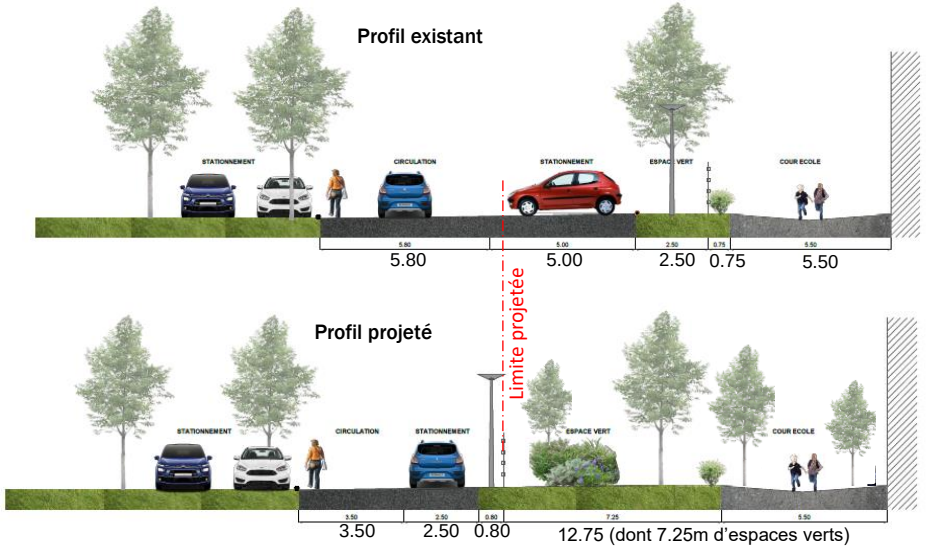
Les chiffres clefs

Polytech

93 places (-14%)
3 places PMR

Ecole

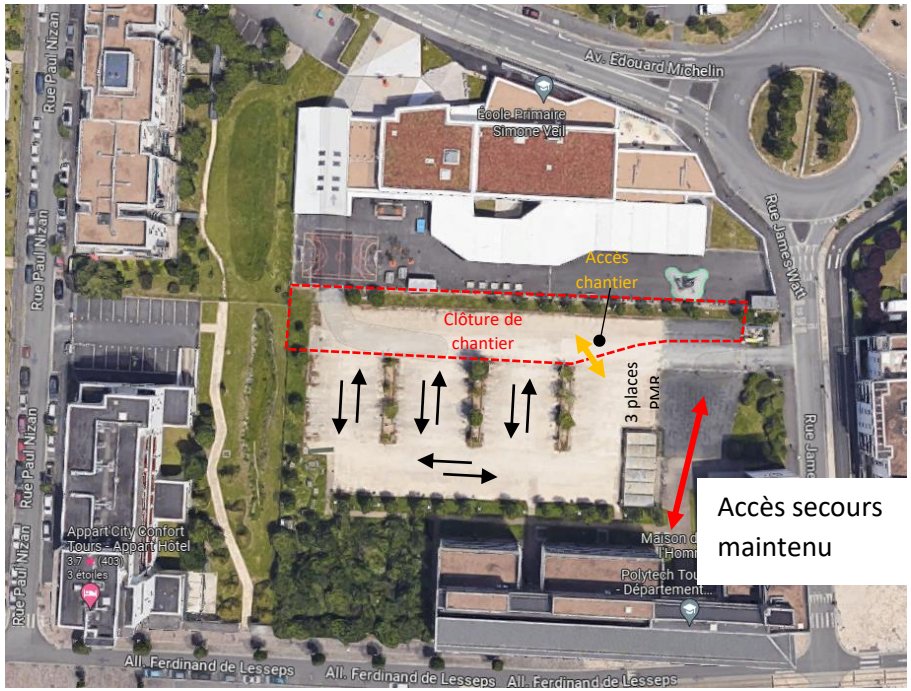
1 760 m² de cour (+43%)
605 m² de végétation (34%)
(8 fois la surface existante)



Des pistes de gestion du stationnement

Réserver des places pour les enseignants, chercheurs et intervenants

Inciter les étudiants à utiliser les transports en commun ou les modes actifs pour se déplacer



Gestion des travaux

Possibilité d'effectuer les travaux d'agrandissement **hors vacances scolaire** en maintenant une signalétique et des barrières de chantier appropriées (**déplacement de l'éclairage et de la clôture).**

La revalorisation de la cour dans le cadre d'un projet **Récré en Herbe** qui intègrerait l'ensemble de la cour pourra s'effectuer uniquement **pendant la période de vacances estivales.**

Commune : 037261
Tours

Numéro d'ordre du document d'arpentage .....
Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

Section : HL
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/625
Date de l'édition : 11/02/2004

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

~~B - En conformité d'un piquetage : .....effectué sur le terrain ;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 03/09/2026 par M Denis DRU géomètre à TOURS

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A TOURS , le 03/09/2026

pouvoir joint

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
M. Denis DRU
à TOURS
Date 03/09/2026
Signature :

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
géoplus CABINET DE GÉOMÈTRES-EXPERTS
Denis DRU
11, rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tél. 02 47 05 46 74
N° d'inscription 21610

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

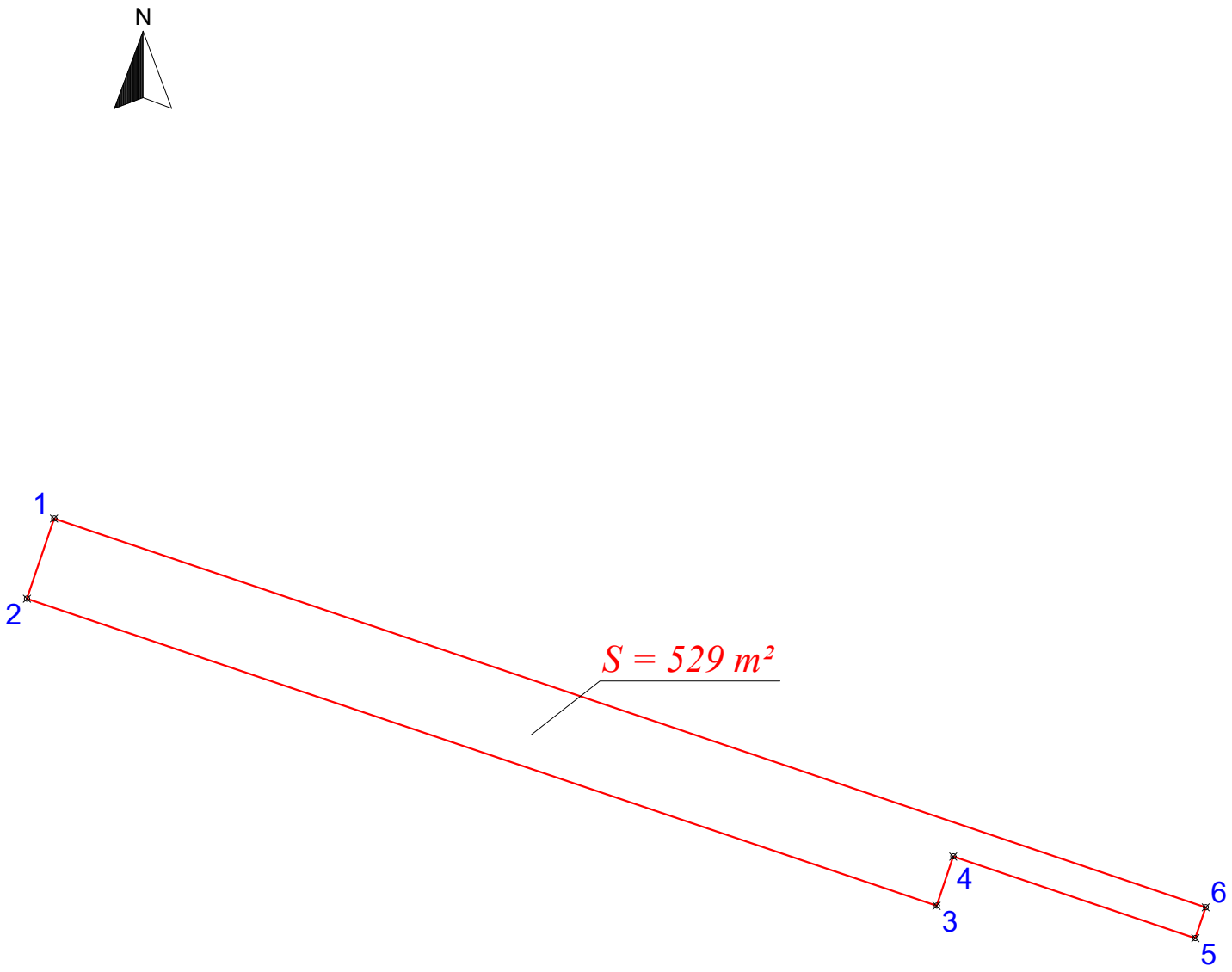


LISTING DE LOTISSEMENT

Fichier : **T:\26 - 2026\T26.071 - MAIRIE -TOURS\3PLANS\DIV\DMPC\.2026.071-ARP.dwg**

LOT : a+c (arpentage de masse)						
Périmètre : 199.855m **Surface :** 528.72m²						
Implantation des sommets					**Raccordements**	
Point	**X**	**Y**	**Gisement**	**Distance (m)**	**Rayon (m)**	**Surface (m²)**
1	1524772.062	6243475.555				
			220.7512g	6.500		
2	1524769.981	6243469.397				
			120.7256g	73.790		
3	1524839.895	6243445.796				
			20.7256g	4.000		
4	1524841.174	6243449.586				
			120.7256g	19.638		
5	1524859.781	6243443.305				
			20.7256g	2.500		
6	1524860.581	6243445.674				
			320.7256g	93.426		
1	1524772.062	6243475.555				

PLAN D'ARPENTAGE



géoplus
CABINET DE
GEOMETRES EXPERTS

11, rue Edouard Vaillant
BP 61912
37019 Tours Cedex 1
Tél : 02 47 05 46 74
Fax : 02 47 05 50 10
geoplus@geoplus.pro

DATE	ECHELLE	DOSSIER
03/09/2026	1/500	T.2026.071

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : TOURS (261)
Section : HL
Feuilles(s) : 000 HL 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/625
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Date de l'édition : 23/09/2026
Support numérique : ----------

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 7768 J
Document vérifié et numéroté le 23/09/2026
A Tours
Par Pierre BERNADET
Géomètre
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF TOURS
40, rue Edouard Vaillant

37060 TOURS CEDEX 9
Téléphone : 02 47 21 71 67

ptgc.indre-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ---------- , le ----------

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

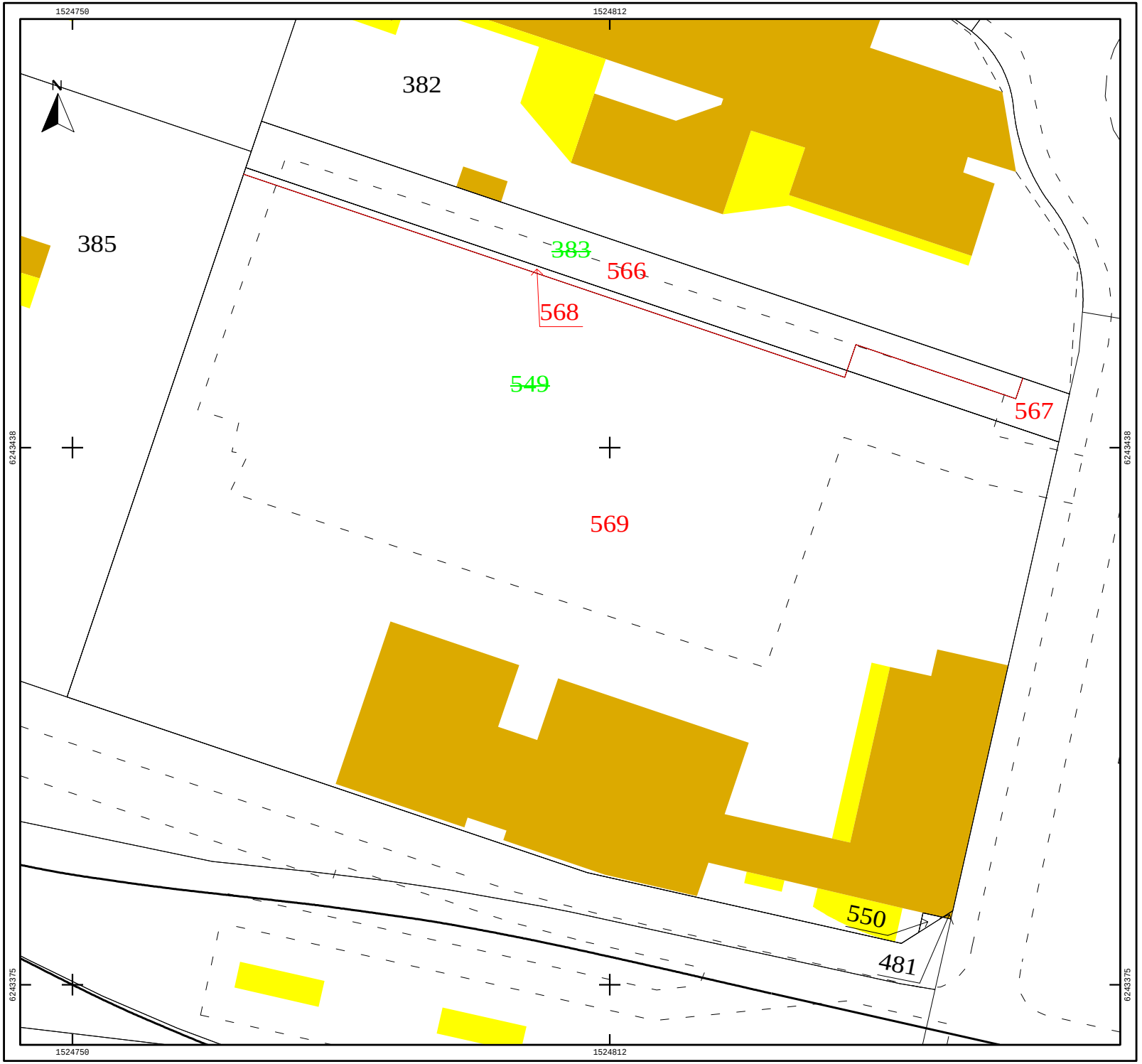
D'après le document d'arpentage dressé
Par D.DRU (2)
Réf. : T.2026.071

Le 03/09/2026

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

94,Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyrille CAIRON
Courriel : cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 09 92 63 35

Réf DS : 24911049
Réf OSE : 2025-37261-47196

Le 10/07/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Président de l'Université de Tours

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 :	1 Emprise d'une aire de stationnement d'une superficie de 560 m²
Adresse du bien :	33 Allée Ferdinand de Lesseps 37200 Tours
Valeur :	43 400 € HT

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Diane POTTIN, Juriste

Vos références : Lesseps école S. Veil

2 - DATES

de consultation :	23/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet : (suite à conversation téléphonique)	10/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

L'université envisage de céder une emprise d'une aire de parkings aériens, sise 33 Allée Ferdinand de Lesseps à Tours, à la Ville de Tours. Cet espace de stationnement est issu des parcelles cadastrées HL 235 et 383. Cette cession est prévue pour un montant de 48 490€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Tours (138 668 habitants en 2022) est un grand centre urbain universitaire du département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire. Son territoire de 34,7 km² est traversé par la Loire en son centre et le Cher au Sud. Il concentre l'activité tertiaire du département avec une partie localisée sur Tours Nord et une autre partie sur la ZAC des Deux Lions, située au Sud.

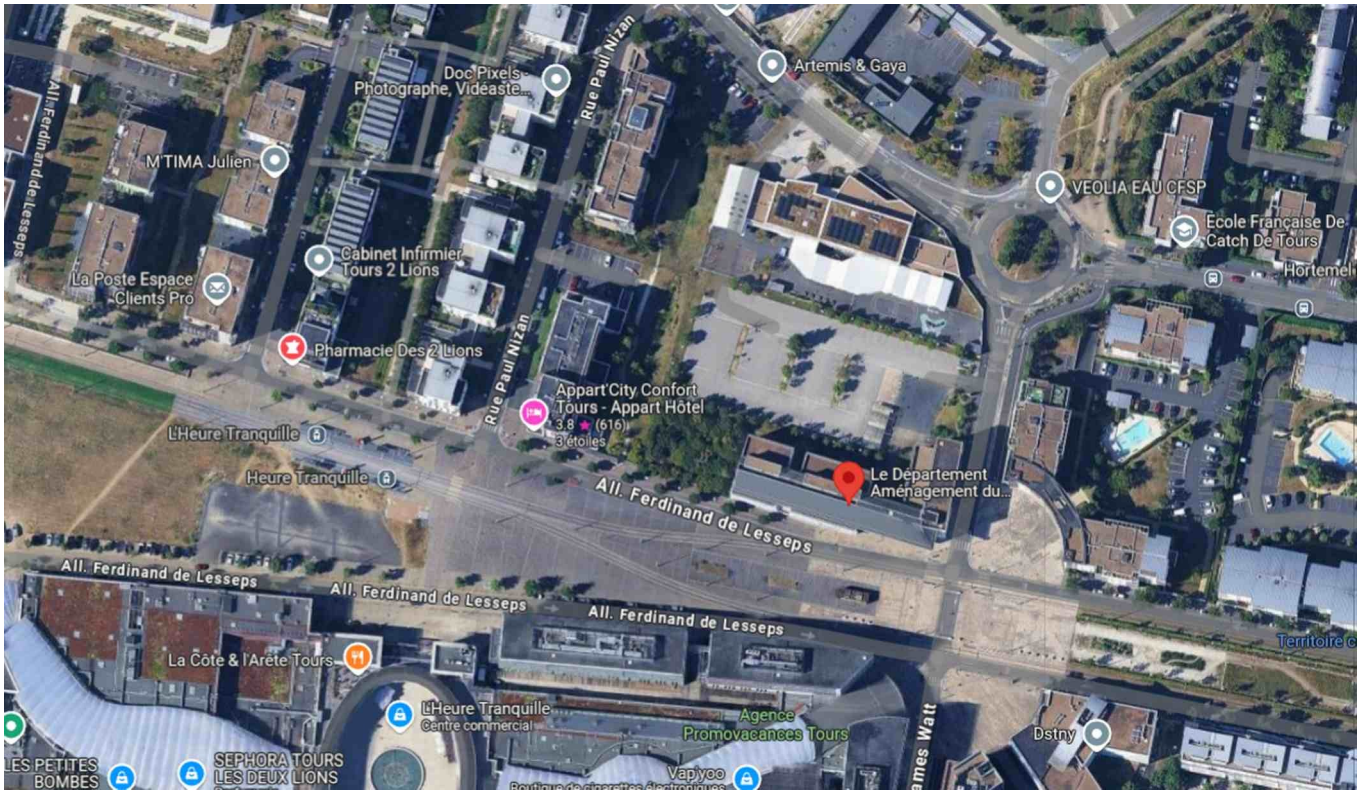
Il est ceinturé par un périphérique sur l'ouest et par l'autoroute A 10 sur l'est. Elle est au centre d'une étoile autoroutière à cinq branches avec les autoroutes A1 0, A 28 et A 85.

L'agglomération de Tours est reliée au réseau ferré national par deux gares, à Tours et Saint-Pierre-des-Corps pour les relations TER et TGV.

L'aéroport Tours-Val de Loire est situé à cheval sur les communes de Tours et de Parcay-Meslay. Il est ouvert au trafic national et international.

La commune est par enfin le siège de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se situe dans le quartier des Deux-Lions.

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



Le bien à évaluer est situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Deux Lions à Tours.

Pensé au départ comme un technopôle, le site des Deux Lions forme aujourd'hui un nouveau quartier situé au sud-ouest de la ville de Tours. Il comprend un important pôle universitaire dans sa partie Est, un centre commercial et culturel dans sa partie sud-ouest, de nombreux bureaux et logements. Il est délimité au nord par le Cher, au sud par le coteau, à l'est par le lac de la Bergeronnerie, à l'ouest par l'avenue de Pont Cher et la Gloriette. Ce quartier compterait presque 4 000 habitants. Il est desservi, depuis 2013, par la première ligne de tramway et les bus « Fil bleu ».

L'ensemble de la ZAC des Deux Lions a été remblayée afin de la rendre hors d'eau en période d'inondation. En 2025, les projets se multiplient sur ce site qui devrait proposer dans les deux à

trois ans à venir, de nouveaux commerces, de nouveaux loisirs et une accessibilité cyclable avec le déploiement d'un itinéraire dans le cadre de Vélival.

L'emprise à évaluer est directement accessible par la rue James Watt, à proximité du rond-point. Elle est face à l'Heure Tranquille, zone d'activités commerciales et de restaurants. Elle jouxte la cour et l'aire de jeux de l'école primaire Simone Veil. L'arrêt du tramway est situé à moins de 5 minutes à pied. L'ensemble des réseaux est disponible et accessible.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie	Emprise	Nature réelle
TOURS	HL 325	LES GRANGES	6 600 m²	180 m²	Landes
TOURS	HL 383	LES GRANGES	567 m²	380 m²	Landes
		TOTAL	7 167 m²	560 m²	

4.4. Descriptif

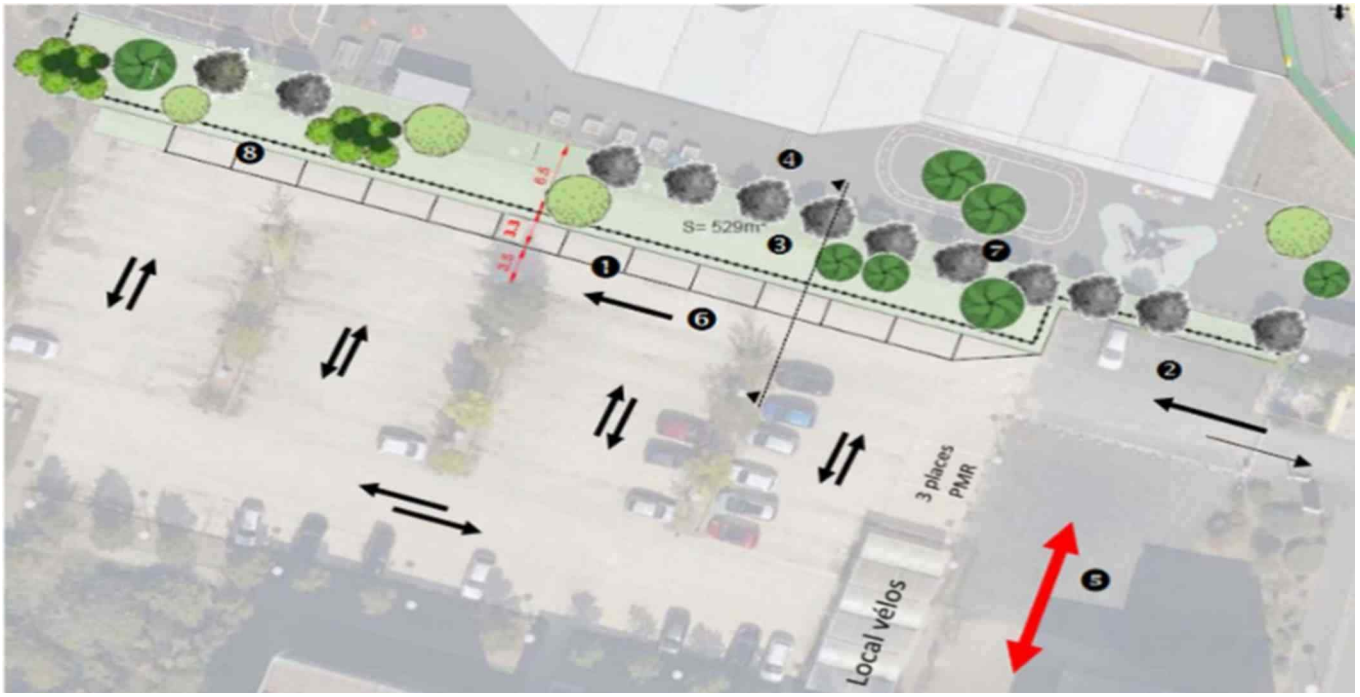
Le bien n'a pas été visité par le service. Le descriptif émane des éléments d'information disponibles dans la saisine du consultant. Il s'agit des parcelles cadastrées ci-dessus qui forment une aire de stationnement enrobée, arborée et enherbée, le long de la rue James Watt à Tours, dans la ZAC du quartier des 2 Lions.

Cette aire de stationnement est située au sein d'un complexe abritant la Maison des Sciences de l'Homme Val de Loire et Polytech. D'après les photographies fournies par le consultant, cet espace de stationnement est clos par une barrière automatique à côté duquel se trouve un cache conteneurs et poubelles grillagé. Les places de parkings ne bénéficient pas d'un marquage au sol.

L'emprise à évaluer, en lame de parquet, est en partie enrobée et enherbée et arborée. Selon le consultant, elle est composée de 180 m² de parking et de 380 m² d'espaces vert soit un total de 560 m². Le consultant indique qu'il s'agirait d'une quinzaine de places de stationnement de 12 m².



Parcelles cadastrées HL 383 et HL 325





Emprise à céder de 560 m² maximum







5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble des parcelles est la propriété de l'Université de Tours.

5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

L'ensemble des parcelles cadastrées ci-dessus est en zone UMz au plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Tours. Il se situe dans la ZAC des Deux Lions.

Le secteur Umz comprend les sites ou quartiers faisant l'objet d'une urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : 2 Lions, Casernes Beaumont Chauveau, Monconseil.

Aux termes du règlement d'urbanisme, les règles applicables dans la zone UMz sont les suivantes :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée. Lorsqu'une nouvelle voie doit être créée celle-ci doit être adaptée aux usages envisagés. Elle sera de 10 m au minimum pour une voie à sens unique, 13 m pour une voie à double sens avec une emprise plus grande si le projet ou la localisation le nécessite. Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués. Des pites cyclables peuvent être exigées.

Dans le secteur UMz des Deux Lions, en rive Sud de l'avenue Marcel Dassault, l'implantation des constructions doit préserver les perméabilités visuelles en direction du Petit Cher (largeur de façade cohérente...).

6.2.Date de référence et règles applicables

La commune de Tours est couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20/01/2020 par le conseil métropolitain et dont la dernière modification date du 24/02/2025.

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

La valeur vénale sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

L'immeuble à évaluer comprend une quinzaine de places de stationnement et un espace vert de 380 m^2.

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

8.1.1.1.Termes de parking

Il a été recherché des ventes de parking extérieur, sur Tours, au titre de la période du 01/01/2022 au 01/07/2025. La liste des cessions suivantes a été retenue :

Termes	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Prix HT	Urbanisme	Observations et caractéristiques
1	261//DN/261//203	37	TOURS	8 RUE HANNAH ARENDT	27/06/2024	2007	4 000	3333,33	Umz	Vente entre particuliers dans un ensemble immobilier de 7 bâtiments d'un parking extérieur numéroté et un pourcentage lié aux parties communes générales, de circulation
2	261//DN/268//467	37	TOURS	1 RUE PAUL NIZAN	24/08/2022	2010	7 000	5833,33	Umz	Acquisition par 1 SCI à des particuliers d'un parking extérieur numéroté et un pourcentage lié aux parties communes générales et spéciales au bâtiment de l'emplacement.
3	261//EX/27/2/2161	37	TOURS	231 RUE AUGUSTE CHEVALLIER	07/10/2022	2012	7 000	5833,33	UM	Vente entre particuliers dans un ensemble immobilier d'un parking extérieur numéroté et un pourcentage lié aux parties communes générales,particulières de l'emplacement
4	261//EX/27/2/2154	37	TOURS	231 RUE AUGUSTE CHEVALLIER	04/01/2023	2012	4 000	3333,33	UM	Vente entre particuliers dans un ensemble immobilier d'un parking extérieur numéroté et un pourcentage lié aux parties communes générales,particulières de l'emplacement
5	261//EX/27/2/2154	37	TOURS	231 RUE AUGUSTE CHEVALLIER	12/11/2024	2012	5 500	4583,33	UM	Vente entre particuliers dans un ensemble immobilier d'un parking extérieur numéroté et un pourcentage lié aux parties communes générales,particulières de l'emplacement
						Moyenne	5500	4583,33		
						Médiane	5500	4583,33		

Le consultant indique dans sa saisine que l'emprise comprend une quinzaine de places de stationnement. La première recherche a été complétée par des ventes en bloc de parkings sur Tours, au titre de la période du 01/01/2017 au 01/07/2025. Il en résulte les termes suivants :

Termes de comparaison-Parking en nombre												
Termes	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Prix unitaire HT	Urbanisme	Observations et caractéristiques
1	261//DK/71/	37	TOURS	14 B ALL AIME DE LA ROCHEFOUCAULD	31/03/2017	1991	76 700	26	2950	2458,33	UM	Vente de parkings couverts au sous-sol d'un ensemble immobilier. Ces parkings sont en partie loués.
2	261//DK/71/	37	TOURS	14 B ALL AIME DE LA ROCHEFOUCAULD	27/11/2018	1991	85 000	27	3148,15	2623,46	UM	Vente de parkings couverts au sous-sol d'un ensemble immobilier. Ces parkings sont en partie loués.
3	261//ES/1122/	37	TOURS	185 RUE VICTOR HUGO	23/11/2018	1971	13 000	4	3250	2708,33	Uca	Vente de parkings couverts et des aires de circulation au sous-sol d'un ensemble immobilier. Ces parkings sont libre d'occupation
4	261//DK/71	37	TOURS	14 B ALL AIME DE LA ROCHEFOUCAULD	05/03/2021	1991	115 000	27	4259,26	3549,38	UM	Vente de parkings couverts au sous-sol d'un ensemble immobilier. Ces parkings sont en partie loués.
								Moyenne	3401,85	2834,88		
								Médiane	3199,08	2665,90		

L'immeuble à évaluer comprend également un espace vert enherbé et arboré. La superficie totale de ces espaces est nettement supérieure à celle des places de parking (380 m²).

8.1.1.2.Termes de terrains à bâtir

Il a été recherché des ventes de terrains à bâtir, sur Tours, au titre de la période du 01/01/2017 au 01/07/2025. La liste des cessions suivantes a été retenue :

Termes de comparaison										
Termes	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Urbanisme	Observations
1	261//DN/366// HL/382	37	TOURS	LES GRANGES	20/05/2019	4063	200 000	49,22	UMZ	Acquisition par la Ville de Tours de parcelles de terrain à bâtir
2	261//DN/347// 261//DN/337//	37	TOURS	SAINT SAUVEUR	01/12/2017	3505	1 200 000	342,37	UMZ	Vente d'un terrain à bâtir pour y édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation
3	261//DN/349// 261//DN/339//	37	TOURS	SAINT SAUVEUR	21/12/2017	2171	312 732	144,05	UMZ	Vente d'un terrain à bâtir pour y édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation
4	261//DN/331// 261//DN/333// 261//DN/352//	37	TOURS	SAINT SAUVEUR	25/05/2022	3226	617 250	191,34	UMZ	Vente d'un terrain à bâtir pour y édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation
							Moyenne	181,75		
							Médiane	167,69		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

8.2.1 Valorisation des parkings

Les termes de références du second tableau montrent que les ventes de parking en bloc sont rares sur la commune de Tours. Ces cessions concernent toutes des parkings couverts dans des ensembles immobiliers. Ce tableau montre toutefois qu'un abattement pour vente en bloc est appliqué à ce type de bien.

Le premier tableau correspond à des ventes de parkings extérieurs dans des ensembles immobiliers. Les deux premiers termes de référence sont situés dans la ZAC des Deux Lions comme les biens à évaluer. La vente la plus récente, en 2024, affiche un prix unitaire de 3 333€ HT. Ce prix sera arrondi à 3 300€ HT. Il s'applique à la cession d'une seule place de parking extérieur. Le consultant souhaite céder 15 places de stationnement.Un abattement de 20 % pour vente en bloc sera donc réalisé. Ce qui ramène le prix à : 2 640€ HT (3 300€ X 0,8).

Ce prix est cohérent par rapport à la médiane pour un lot de parkings couverts en sous-sol, selon le second tableau, qui est de 2 666€ HT.

Par conséquent, la valeur vénale des 15 places de stationnement, sises Avenue Marcel Dassault à Tours, est estimée à : 39 600€ HT (15 X 2 640€ HT).

8.2.2. Valorisation des espaces verts

Les espaces de verts représentent une superficie de 3 80 m². Il est donc proposé également de les valoriser. Pour cela, il a été recherché des ventes de terrains à bâtir en zone UMz comme l'immeuble à évaluer.

Tous les termes de référence sont des ventes réalisées par la SET dans la ZAC des 2 Lions. Parmi eux, le premier terme est l'acquisition par la Ville de Tours de parcelles de terrain à bâtir selon l'acte notarié. Les autres termes sont des ventes à des aménageurs pour y construire des ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Bien qu'en zone constructible, l'emprise à évaluer ne peut être considérée comme du terrain à bâtir au regard de sa forme géométrique en lame de parquet.

D'après le guide de l'évaluateur, si un terrain n'est pas constructible (au regard des règles du PLU ou pour tout autre motif-enclavement, servitudes…) il sera fait application de la valeur des terrains à bâtir (si on est en zone constructible au PLU), en pratiquant un abattement qui peut aller de 30 % (terrain immédiatement contigu au terrain d'assiette des bâtiments existants, et apportant des droits à construire supplémentaires sur la partie constructible de l'emprise) à 90 % (terrain en fond de parcelle, non desservi, non constructible).

Il sera donc appliqué ici un abattement de 80% (le bien à évaluer jouxte la cour de l'école et se trouve à proximité de la rue James Watt) du prix du terrain à bâtir situé dans le même secteur géographique. En retenant le premier terme, soit un prix arrondi à 49€HT/m², qui correspond à la vente de terrains situés dans le même secteur géographique, le prix au m² est ramené à 9,8€ HT (49€x0,2) arrondis à 10€ HT.

Sur cette base, la valeur vénale de l'emprise correspondant à un espace vert, enherbé et arboré, sis Allée Ferdinand de Lesseps à Tours, d'une superficie de 380 m², est estimée à :

3 800€ (380 m²X 10€HT/m²).

En conclusion, la valeur vénale de l'emprise de 560 m² issue de l'aire de stationnement, sise Allée Ferdinand de Lesseps à Tours, est estimée à :

43 400€ HT (39 600€+3 800€)

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 de l'immeuble à évaluer est arbitrée à **43 400€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 et par délégation,

Cyrille CAIRON
Inspecteur des Finances publiques
Chargé de mission au Pôle d'Évaluation domaniale

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.