



**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 24 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi vingt-quatre juin, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

**Nombre de conseillers municipaux en exercice** : 23

**Date de la convocation du Conseil Municipal** : 19 juin 2025

**Présents :**

Laurent BAUDE – Chahrazede BENKOU-NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Olivier MORAND – Nathalie RODRIGUES – Francis RODRIGUES – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Christophe SARRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANNETAUD – Jean-Luc INDIENNA

**Absents excusés :**

Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Elisabeth GUEYTE – Stéphanie DARDEAU

**Pouvoirs :**

Patricia BLANC a donné pouvoir à Linda LOISEL  
Jean-Louis FERRIER a donné pouvoir à Laurent BAUDE  
Elisabeth GUEYTE a donné pouvoir à Philippe RINGUET  
Stéphanie DARDEAU a donné pouvoir à Olivier MORAND  
**Secrétaire de séance** : Philippe RINGUET

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	16
Pouvoirs :	4

Ont voté :	
Pour	20
Contre	
Abstention	

**55/25 – CESSION AU PROFIT DE LA SARL HOUDRÉ AUBRUN PADEL**

Monsieur le Maire expose que, dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville prévue aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUM, un projet d'équipement de padel est en cours à l'entrée de la route de Saint-Jean-de-Braye.

Le projet est porté par la SARL HOUDRÉ AUBRUN PADEL sise 1 rue des Hauts Bouchers 45140 à Ingré et a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 21 décembre 2024 accordé le 22 mai 2025.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment sportif d'une superficie de 2 035m<sup>2</sup>.

Afin de garantir l'accès à l'opération, il est proposé que la commune cède une parcelle lui appartenant attenante à la voirie, comme l'indique l'avis des domaines joint à la présente délibération.

Section Numéro de parcelle	Lieu-Dit	Propriétés communales	Surface	PRIX
AI 525	Route de Saint- Jean-de-Braye	COMMUNE DE SEMOY 20 PLACE FRANCOIS MITTERRAND 45400 SEMOY	453m <sup>2</sup>	34,22€/m <sup>2</sup>
			<b>TOTAL</b>	<b>15 500€</b>

**Ceci étant exposé,**

**Vu l'avis des domaines n°2025-45308-03383 en date du 19-03-2025,**

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

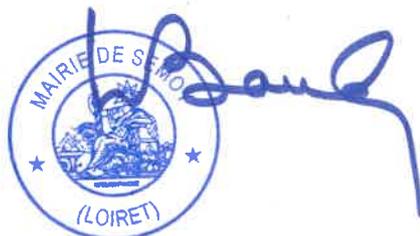
- **D'APPROUVER la cession de la parcelle AI 525 au profit la SARL HOUDRÉ AUBRUN PADEL pour un montant de 15 500 €**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'acte de vente à venir**

Fait à Semoy, le 24 juin 2025

Le président de séance,

Laurent BAUDE

Maire



Le secrétaire de séance,

Philippe RINGUET

Adjoint au Maire



Transmission au contrôle de légalité le : **26 JUIN 2025**

Publication numérique le : **26 JUIN 2025**

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification



**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 19/03/2025

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

à

COMMUNE DE SEMOY

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Martine FRITSCH  
Téléphone : 02 18 69 53 04  
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf DS : 21929656**

**Réf OSE : 2025-45308-03383**

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



*Nature du bien :* Terrain d'activités

*Adresse du bien :* Route de Saint Jean de Braye, 45400 SEMOY

*Valeur :* **15 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Julie LEJARRE.

## 2 - DATES

de consultation :	15/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : <i>Informations complémentaires transmises par le consultant</i>	10/02/2025

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

<sup>1</sup> Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la commune de Semoy, d'un terrain à vocation économique, à un promoteur. Cette acquisition doit faciliter l'accès pour permettre la mise en œuvre d'un projet de construction d'un centre de padel sur les parcelles voisines cadastrées ZI 160 et ZI 157. Le promoteur est en négociation avec les particuliers propriétaires de ces parcelles qui disposent d'une façade sur la route de Saint Jean de Braye.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le terrain est situé à l'entrée de la commune de Semoy au Nord-Est de l'agglomération, à proximité de la tangentielle.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SEMOY	AI 525	ROUTE DE SAINT JEAN DE BRAYE	453 m <sup>2</sup>	Terrain enherbé

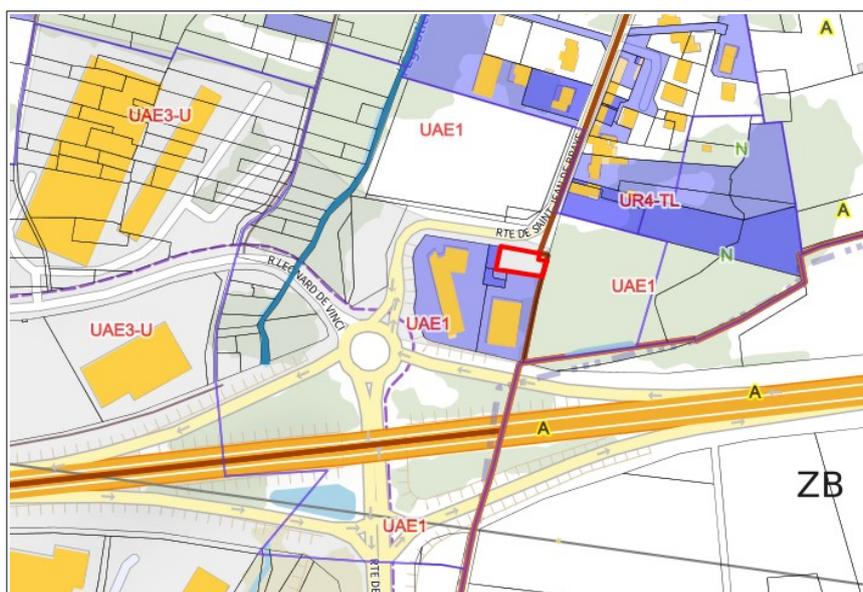
### 4.3. Surfaces du bâti

/

### 4.4. Descriptif

La parcelle, de forme globalement rectangulaire, dispose d'une façade sur la route de Saint Jean de Braye au niveau du tournant de la route.

Le terrain est enherbé.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Semoy.

### 5.2. Conditions d'occupation

/

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UAE1 au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 20/06/2024, opposable à compter du 05/07/2024.

OAP des Châtelliers.

## 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 les ventes de terrains en zone UAE, situés sur les communes de Semoy et Saint-Jean de Braye, dans un rayon de 2 km autour du bien à évaluer.

#### Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Zone au PLUM	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observation	
1	4504P01 2014P05497	308//AI/524//	SEMOY	RUE LEONARD DE VINCI	UAE3-U	26/04/2018	106	3 700	34,91	La moitié indivise d'un bande en nature de voirie : cession 1 850€, bande voisine à l'Ouest de la parcelle à évaluer	
2	4504P01 2018P06777	284//AI/333//	SAINT JEAN DE BRAYE	RUE BERNARD PALISSY	UAE1-M	18/07/2018	5500	330 000	60,00	Terrain au sen du Parc Archimède , zone industrielle	
3	4504P01 2017P00674	284//AH/427//	SAINT JEAN DE BRAYE	AVENUE ANDRE AMPERE	UAE1-M	28/12/2016	3416	91 000	26,64	Terrain loué au sein du Parc Archimède, zone industrielle	
4	4504P01 2017P09626	284//AI/322// 284//AI/325//	SAINT JEAN DE BRAYE	RUE BERNARD PALISSY	UAE1-M	24/10/2017	1641	80 000	48,75	Terrain au sen du Parc Archimède, zone industrielle	
									<b>MOYENNE</b>	<b>42,57</b>	
									<b>MEDIANE</b>	<b>41,83</b>	

### 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 43 €/m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir industriels.

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value :

- petit terrain donnant sur le tournant.

S'agissant, d'un terrain à vocation d'activités, la valeur moyenne des termes de comparaison sera retenue avec un abattement de 20 % pour tenir compte de l'élément de moins-value.

$$453 \text{ m}^2 \times 43 \text{ €/m}^2 - 20 \% = 453 \text{ m}^2 \times 34,4 \text{ €/m}^2 = 15 583,2 \text{ € arrondi } 15 500 \text{ €}$$

## 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 15 500 €.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 13 900 € (arrondie).

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 18 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



Martine FRITSCH  
Inspectrice des Finances publiques