



**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**

Le 27/02/2023

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurore PLATAT
téléphone : 02 18 69 53 61
courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 11104973
Réf. OSE : 2023-45208-14499

à
**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue du pont Saint-Roch 45 200 MONTARGIS

Valeur :

338 300 € (des précisions sont apportées au paragraphe
« détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame TRATNJEK Pascale

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 12/01/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 21/02/2023 |
| du dossier complet : | 21/02/2023 |

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 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

Cession amiable par l'AME d'un terrain à bâtir, situé à proximité du centre-ville de Montargis, à un promoteur immobilier, dans le cadre du projet d'aménagement du quartier Saint-Roch.

Ce projet porte sur une emprise foncière de plus grande superficie, divisée en trois îlots destinés à la construction d'une résidence de services seniors, à l'édification d'immeubles de logements collectifs, de commerces et de bureaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Ces parcelles sont situées à proximité du centre-ville de Montargis et du canal de Briare, dans le quartier Saint-Roch, à l'emplacement des anciens silos à grain (démolis il y a quelques années).

4.2. Références cadastrales

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

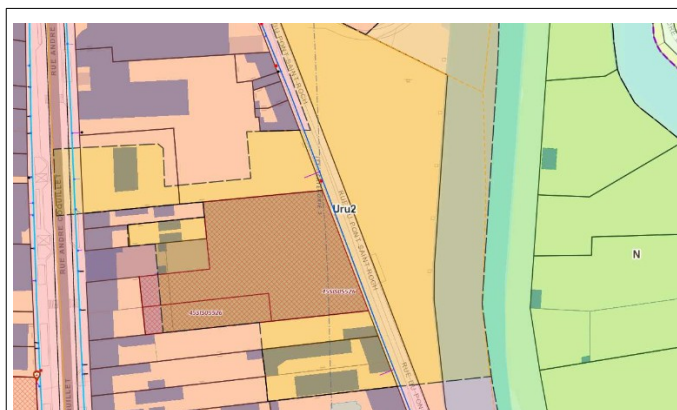
| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|-----------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| MONTARGIS | AP 447 | Rue du pont Saint-Roch | 241 m ² | TAB en nature de sol |
| MONTARGIS | AP 449 | Rue du pont Saint-Roch | 181 m ² | TAB en nature de sol |
| MONTARGIS | AP 450 | Rue du pont Saint-Roch | 2 422 m ² | TAB en nature de sol |
| MONTARGIS | AP 452 | Rue du pont Saint-Roch | 394 m ² | TAB en nature de sol |
| MONTARGIS | AP 368 lots 155 à 159 | Rue du pont Saint-Roch | 145 m ² | TAB en nature de sol |
| Total | | | 3 383 m ² | |

4.3. Surfaces du bâti

/.

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de 3 383 m² situé en façade de la rue du pont Saint-Roch à proximité du canal de Briare.



Plan cadastral



Terrain

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

La Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME – RÈGLES ACTUELLES

Au plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements (PLUiHD) de l'agglomération Montargoise approuvé le 27 février 2020 et opposable aux tiers depuis le 24 juillet 2020, ce bien est situé en zone URU2.

Cette zone correspond au secteur de renouvellement urbain.

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 cessions récentes de terrain à bâtir de grande superficie sur la commune de Montargis et sur les communes voisines.

Termes de comparaison les plus pertinents

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix HT/ m ² | Sous Groupe | Observations |
|-----------------------|---|--------------|--------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|-------------------------|--------------------|---|
| 4504P01 2022P23121 | 4//ZB/146// 4//ZB/125// 4//ZB/140// | AMILLY | CLOS DES PETITS LOUIS | 10/10/2022 | 1762 | 127 651 | 72,45 | Terrain à bâtir | Cession entre 2 sociétés |
| 4504P01 2023P01514 | 4//ZB/138// 4//ZB/137// | AMILLY | CLOS DES PETITS LOUIS | 30/12/2022 | 1027 | 82 000 | 79,84 | Terrain à bâtir | Cession entre 2 sociétés |
| 4504P03 2019P01866 | 4//AD/1496// 4//AD/1498// | VILLEMANDEUR | LE CLOS DE BELLAIRE | 12/03/2020 | 3146 | 235 000 | 74,69 | Terrain à bâtir | Cession entre la commune et un promoteur immobilier pour la construction d'un immeuble collectif de 33 appartements (2100 m ² de SDP) |
| 4504P03 2019P01320 | 338//A/2395 à 2399// | VILLEMANDEUR | TERRES DES PELLERINS | 14/03/2019 | 1069 | 75 000 | 70,16 | Terrain à bâtir | Acquisition par un bailleur social pour la construction de logements |

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 75 €/m² pour des terrains situés sur Amilly et Villemandeur, à défaut de terme récent de terrain à bâtir de grande superficie sur la commune de Montargis.

Éléments de plus-value :

- Terrain situé sur la commune de Montargis, à proximité du centre-ville et du canal de Briare.
- Projet de construction qui traduit une forte densification du terrain : 7 200 m² de SDP

Éléments de moins-value : /

S'agissant d'un terrain à bâtir de 3 383 m² situé à Montargis, à proximité du centre-ville et du canal de Briare, avec un projet de construction de 7 200 m² de SDP, le prix moyen des termes de comparaison, soit 75 €/m² (pour des terrains situés en périphérie de Montargis) peut être retenu avec une majoration de 30 % afin de prendre en compte la situation géographique du bien et le projet présenté par l'acquéreur.

$$75 + 30 = 97,5 \text{ arrondi à } 100$$

$$3\,383 \times 100 = 338\,300$$

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 **338 300 € soit 100 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, 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.

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 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.

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 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,

A blue ink signature, appearing to read 'Aurore PLATAT', written in a cursive style.

Aurore PLATAT

Inspectrice des Finances publiques