



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques
du Centre-Val de Loire et du département du Loiret**
Division Missions Domaniales
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 18/04/2023

Communauté d'Agglomération
Montargoise et Rives du Loing

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aurore PLATAT
Téléphone : 02 18 69 53 61
Mél. : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : OSE 2023-45208-20806/ DS n° 11816726

AVIS du DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

*Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par
les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics :
CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et
L.5722-3 et articles R correspondants*

Désignation du bien : Bâtiments n°7-6-8-18-19-20-21 de l'ancienne caserne Gudin
Adresse du bien : 106 rue André Coquillet à Montargis
Département : Loiret

1. SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME)

Affaire suivie par Monsieur JOUSSE Sébastien

2. DATES DOSSIER

Date de consultation : 16/03/2023

Date de réception : 16/03/2023

Date de visite : 03/04/2023

Date de dossier en l'état : 13/04/2023 (Mail de Monsieur JOUSSE, précisions apportées sur l'opération immobilière envisagée)

3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par l'AME de plusieurs bâtiments situés dans l'enceinte de l'ancienne école de gendarmerie, la caserne Gudin, à la sortie de Montargis. Cette cession au profit du groupe NEXITY, intervient dans le cadre du projet d'ensemble de réhabilitation des bâtiments de cette caserne, classés pour partie au titre des monuments historiques par décret du 20 juillet 2022.

Le projet du futur acquéreur se traduit par la réhabilitation du bâtiment n° 7 (de l'horloge) en vue de la création d'une résidence intergénérationnelle de 84 logements et par la démolition des bâtiments 6-8-18-19-20-21, non classés au titre des monuments historiques. L'espace libéré permettra l'aménagement d'un parking.

4. DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Montargis

Adresse : 106 rue André Coquillet

Références cadastrales et superficie du bien : Emprise d'environ 11 690 m² sur la parcelle AP 131 d'une superficie totale de 39 756 m².

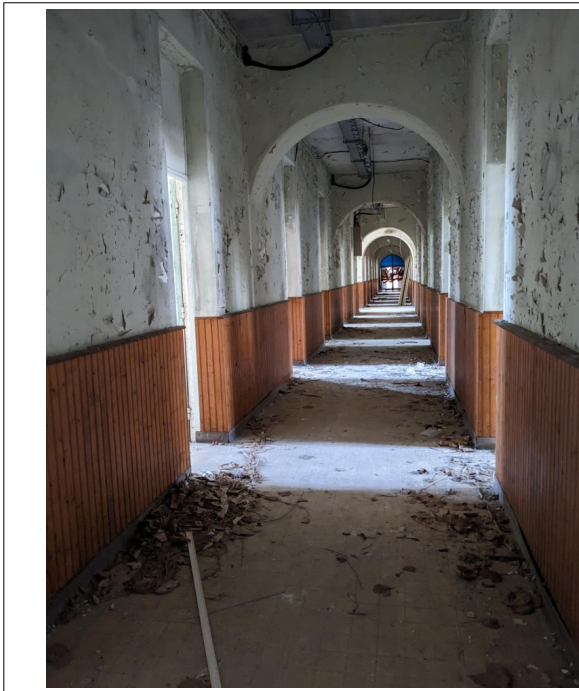
Le bâtiment de l'horloge (n°7)

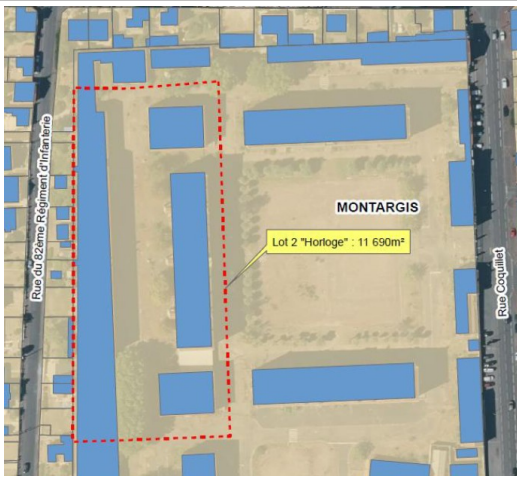

Il s'agit d'un bâtiment construit en 1877, en pierres enduites, avec des parements briques autour des ouvertures et une toiture à quatre pans en tuiles mécaniques. Ce bâtiment d'environ 6 280 m² de surface utile sur 5 niveaux (sous-sol, RDC et 3 étages), anciennement à usage d'internat, est totalement à réhabiliter, seuls les murs extérieurs et la couverture du bâtiment peuvent être conservés après une vérification et un renforcement de certaines poutres et la reprise de la toiture à de nombreux endroits.

Ce bien, fortement dégradé par des squatteurs, présente d'importantes traces d'humidité, de nombreuses fenêtres sont cassées, les câblages électriques ont été arrachés, effondrement des faux-plafonds, les sanitaires ont totalement été détruits et de nombreuses cloisons ont été vandalisées.

L'ensemble des réseaux est hors d'usage, ce bâtiment devra ainsi être alimenté directement depuis les réseaux présents au niveau de la rue André Coquillet.





	
<p>Emprise du projet : seul le bâtiment de l'horloge sera conservé</p>	<p>Bâtiments à démolir</p>

5. SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire présumé : la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing.

Acquisition auprès de l'État le 19/04/2019 de l'intégralité du site de la caserne Gudin, soit trente bâtiments, au prix de 750 000 € avec une clause de versement d'un complément de prix en cas de revente, même partielle, du bien avec la réalisation d'une plus-value dans un délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition.

Situation d'occupation : Libre de toute occupation

Conditions de la vente : Accord entre les parties pour une cession au prix de 200 000 €.

6. URBANISME ET RÉSEAUX

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 URU. Cette zone correspond au secteur de renouvellement urbain.

Le bâtiment n°7 en façade de la place d'armes ne peut en aucun cas être démoli du fait de son classement au titre des monuments historiques par décret du 20/07/2022.

Les bâtiments 6-18-19-20-21 situés à l'arrière peuvent quant à eux être démolis.

Les réseaux alimentant le bâtiment n°7 étant obsolètes, la collectivité aménagera la voie et déploiera les réseaux entre la rue André Coquillet et la limite du foncier vendu. L'acquéreur prendra à sa charge les frais de déploiement des réseaux sur l'emprise acquise.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode utilisée: 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.

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 200 000 €, frais de démolition et de désamiantage inclus.

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.

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.

L'accord entre les parties pour une cession du bien au prix de 200 000 € est conforme à la valeur de marché et n'appelle pas d'observation.

8. DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à 18 mois.

9. OBSERVATIONS

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.

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 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 handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aurore PLATAT', with a stylized flourish at the end.

Aurore PLATAT
Inspectrice des Finances publiques