



**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Aurore PLATAT

téléphone : 02 18 69 53 61

courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 14038956**

**Réf. OSE : 2023-45208-70402**

Le 15/09/2023

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

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 : Appartement de 32 m<sup>2</sup> (lot n° 71)

Adresse du bien : 61 Boulevard John Kennedy – 45200 MONTARGIS

Valeur : **12 160 €** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame THIERRY-BELLIERE Maéva

## 2 - DATES

de consultation :	11/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	11/09/2023

## 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 <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

Acquisition par exercice du droit de préemption, par la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME), d'un appartement implanté dans un immeuble collectif « Xaintrailles » faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, sur la commune de Montargis.

Cette acquisition fait suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner émise le 17/07/2023 par Maître Aurélie RAGONNET-BOUCHET, au prix de 9 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Cet appartement est situé dans le quartier du Plateau, à l'écart du centre-ville de Montargis, en limite des communes de Villemandeur et de Châlette-sur-Loing.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
MONTARGIS	AT 30	61 Boulevard John Kennedy	7 337 m <sup>2</sup>	Immeuble collectif

### 4.3. Surfaces du bâti

La surface habitable de cet appartement est de 32 m<sup>2</sup>.

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un appartement T1 de 32 m<sup>2</sup> (lot n° 71) situé au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble collectif : la résidence « Xaintrailles » construite au début des années 70 dans un quartier d'habitat social.

Cet immeuble de 8 étages compte 87 logements. Il dispose d'un ascenseur vétuste et d'un espace vert non entretenu.

Les façades n'ont pas fait l'objet d'un ravalement. L'immeuble n'est pas entretenu et il a fait l'objet d'importantes dégradations dans les parties communes. De nombreux travaux sont à prévoir tant au niveau des parties communes (remplacement des portes, réfection de l'électricité, remplacement de l'ascenseur...) que de la structure même de l'immeuble (isolation, réfection du toit terrasse, remplacement des menuiseries extérieures...).

Des travaux d'urgence ont récemment été réalisés avec le remplacement de l'ensemble des colonnes d'eau de l'immeuble.

Cet appartement se compose, d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une cuisine partiellement aménagée, de WC et d'une salle de bain.

Sol recouvert de carrelage et peinture aux murs.

Chauffage électrique individuel.

Ce logement est dans un état plus ou moins correct. À noter la présence d'humidité dans la pièce de vie.

Absence de garage, de cave et de balcon.



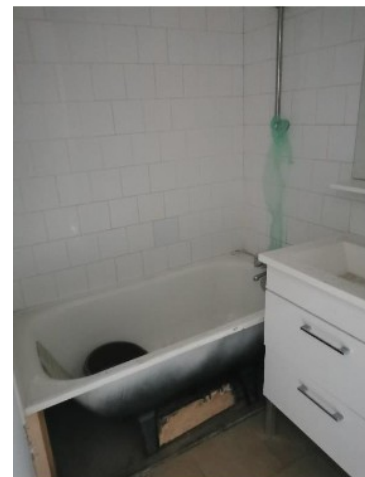
Façade de l'immeuble



Pièce de vie



Cuisine



Salle de bain

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : La SCI CHRYSALIS

5.2. Conditions d'occupation : Le bien est actuellement 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, cet immeuble est situé en zone Ub2.

## 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 d'appartement T1 au sein de la résidence « Xaintrailles » 61 boulevard Kennedy à Montargis.

#### Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
4504P01 2021P22881	208//AT/30//66C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	07/10/2021	1970	1	27,78	15 000	440,00	Appart Loué 360 €/m <sup>2</sup>
4504P01 2022P10591	208//AT/30//99C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	28/04/2022	1970	1	28,13	12 000	426,60	Appart Loué
4504P01 2022P07994	208//AT/30//62C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	01/04/2022	1970	1	31,68	10 500	331,43	Appart Loué
4504P03 2020P0085	208//AT/30//55B//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	04/01/2020	1970	1	28,5	15 000	526,32	Appartement libre
4504P01 2022P09601	208//AT/30//43C et 44C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	08/04/2022	1970	2 T1	28 et 32	22 000	366,66	2 appartement libre
4504P03 2019P05328	208//AT/30//30C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	13/02/2019	1970	1	28,2	12 000	425,53	Appartement libre
4504P03 2020P00248	208//AT/30//37C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	07/11/2019	1970	1	27,72	11 000	396,83	Appartement libre
4504P03 2020P0516	208//AT/30//28C//	MONTARGIS	61 BVD KENNEDY (XAINTRAILLES)	31/01/2020	1970	1	31	9 000	290,32	Appartement libre

Prix moyen :400 €/m<sup>2</sup>

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de plus-value : /

Éléments de moins-value : /

S'agissant d'un appartement de 32 m<sup>2</sup>, en état plus ou moins correct, le prix moyen des termes de comparaison soit 400 €/m<sup>2</sup> peut être retenu avec un abattement de 5 % afin de prendre en compte la surface du bien, légèrement supérieure à celle de la majorité des termes de comparaison retenus.

$$400 - 5 \% = 380$$

$$32 \times 380 = 12\,160$$

## 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 **12 160 €**.

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.

**Le prix de vente mentionné dans la DIA soit 9 000 € hors frais d'agence est conforme à la valeur du marché immobilier local.**

## 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 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,



Aurore PLATAT

Inspectrice des Finances publiques