



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 Banner
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurore PLATAT
téléphone : 02 18 69 53 61
courriel : aurore.platat@dgifip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 14183702
Réf. OSE : 2023-45338-72947

Le 03/10/2023

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Jardin

Adresse du bien : Rue Jean Jaurès 45700 VILLEMANDEUR

Valeur : **8 000€** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Monsieur Laurent ROUGERON

2 - DATES

de consultation :	20/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : modification de la demande d'évaluation par mail	20/09/2023

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 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, par l'AME, d'un terrain à usage de jardin, situé au sein d'un lotissement aménagé par cette collectivité, au propriétaire riverain, Monsieur RIVET Claude (parcelle AR 58).

Ce terrain ne présente aucun intérêt pour l'AME et représente une charge du fait de son entretien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Ce terrain est situé au nord de la commune de Villemandeur, non loin de la commune de Montargis, dans un quartier pavillonnaire.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLEMANDEUR	AR 57	Rue Jean Jaurès	480 m ²	Terrain enherbé

4.3. Surfaces du bâti

/

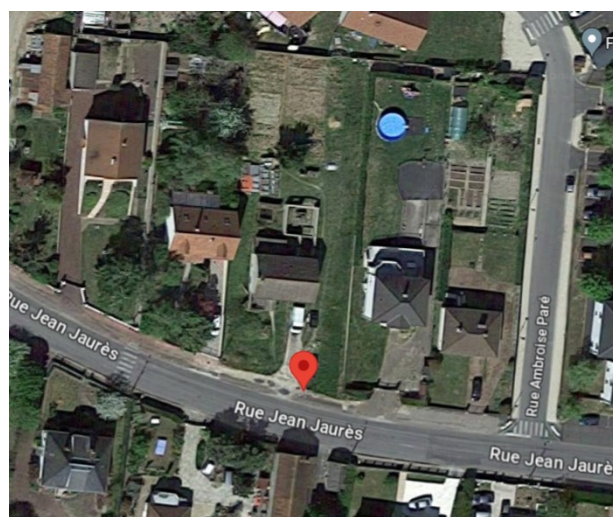
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain en bande de 480 m², à usage de jardin, bénéficiant d'une façade sur la rue Jean Jaurès d'environ 7,5 m avec une profondeur d'environ 64 m.

Ce terrain n'est qualifié de jardin et non terrain à bâtir en raison de sa faible largeur.



Plan cadastral



Vue aérienne



Vue depuis la rue Jean Jaurès

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

L'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 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 de terrain d'agrément ou à usage de jardin sur la commune de Villemandeur et sur la commune voisine (Montargis) dans un rayon d'1 km du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Situation locative
4504P01 2023P09673	208//AH/849//	MONTARGIS	19 CHE CROIX ST JACQUES	27/04/2023	301	5 000	16,61	Sol	Jardin enclavé cession au propriétaire riverain
4504P01 2022P24330	208//AD/485//	MONTARGIS	20 RUE DE LA QUINTAINE	19/10/2022	120	2 000	16,67	Sol	Jardin enclavé
4504P01 2022P21801	208//AR/54//	MONTARGIS	LA CROIX GAILLARDIN	20/09/2022	441	6 500	14,74	Jardin potager	Jardin enclavé cession au propriétaire voisin
4504P03 2020P04318	338//AL/957//	VILLEMANDEUR	RUE HENRI CHARENTREAU	29/10/2020	136	2 700	19,85	Sol	Jardin enclavé, cession au propriétaire riverain

Prix moyen arrondi 17 €/m²

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 20 €/m² pour des terrains d'agrément ou à usage de jardin sur les communes de Villemandeur et de Montargis.

Éléments de plus-value : Terrain bénéficiant d'une façade sur rue

Éléments de moins-value : Terrain en bande

S'agissant d'un terrain en bande à usage de jardin d'une superficie de 480 m², le prix moyen des termes de comparaison soit 17 €/m² peut être retenu, l'élément de moins-value étant compensé par l'élément de plus-value.

A titre de recoupement il est d'usage d'évaluer les terrains à usage de jardin un retenant une valeur correspondant au quart du prix du terrain à bâtir pratiqué sur la commune. Le prix moyen des TAB sur la commune de Villemandeur étant de 65 €/m², la valeur des terrains à usage de jardin est ainsi de 17 €/m² ($65 / 4 = 16,25$ arrondi à 17 €/m²)

$480 \times 17 = 8\,160$ arrondi à 8000

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 **8 000 €**.

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.

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