



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 05/09/2023

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marina DESCLOUX  
Téléphone : 02 18 69 53 60/06 35 28 95 73  
Courriel : marina.descloux@dgfip.finances.gouv .fr  
**Réf DS : 13412966**  
**Réf OSE : 2023-45068-56033**

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir en zone Ux

*Adresse du bien :*

Rue Marcel Paul  
45120 CHÂLETTE-SUR-LOING

*Valeur :*

**188 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Sébastien JOUSSE

## 2 - DATES

de consultation :	18/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	01/09/2023

## 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

L'AME et la commune de Châlette-sur-Loing envisagent ensemble l'aménagement d'une zone d'activités sur la friche industrielle dénommée « site de Saint-Gobain ».

Pour ce faire, les parcelles concernées seront cédées à un aménageur/promoteur commun qui prendra en charge la dépollution et l'aménagement du site préalablement à la construction et à la commercialisation de bâtiments d'activités.

Le présent avis concerne les seules parcelles, propriétés de l'AME.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien est situé sur le secteur de la zone d'activités de Saint-Gobain à Châlette-sur-Loing, commune appartenant à l'agglomération montargoise.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle
CHÂLETTE-SUR-LOING	AX n° 15	Rue Marcel Paul	16 918 m <sup>2</sup>
CHÂLETTE-SUR-LOING	AX n° 32	Saint-Gobain	156 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL superficie</b>			<b>17 074 m<sup>2</sup></b>

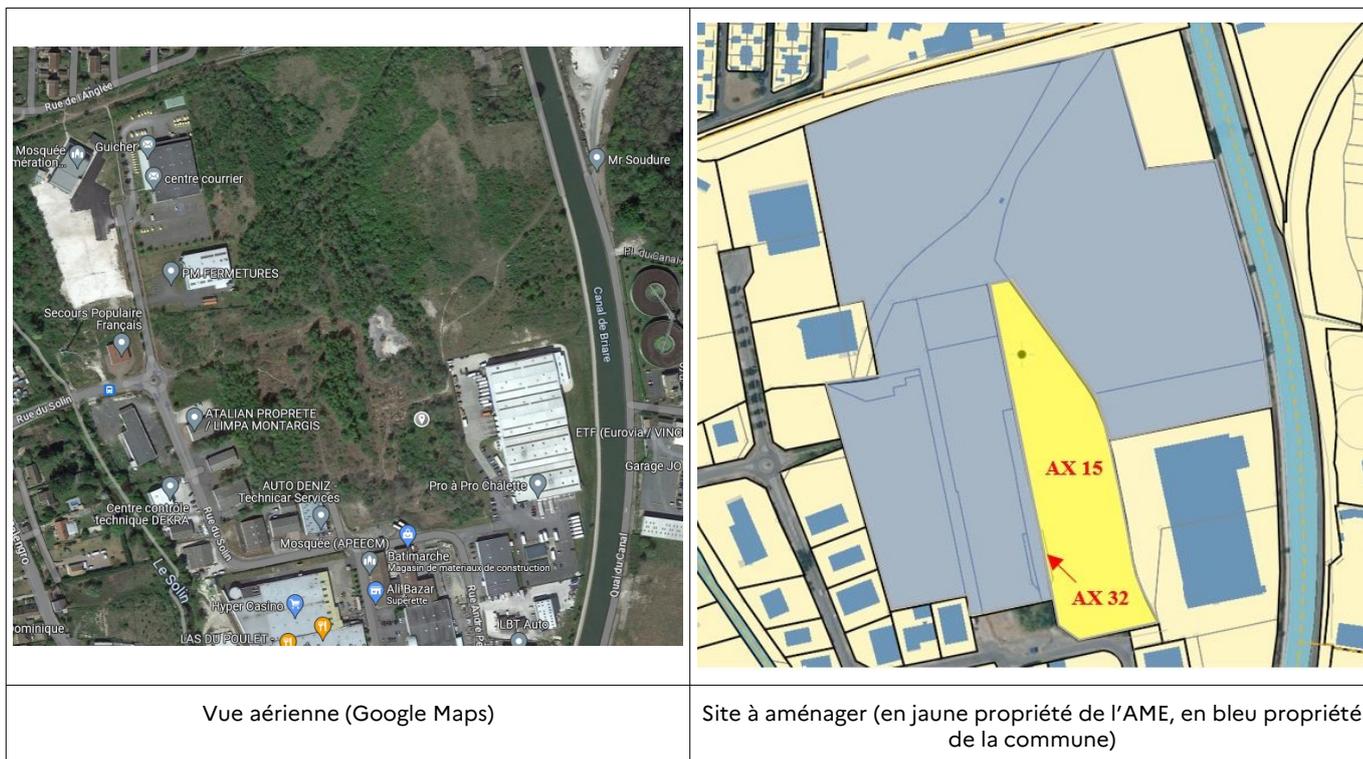
### 4.3. Surfaces du bâti

Sans objet

### 4.4. Descriptif

L'estimation porte sur un terrain de forme irrégulière situé dans la partie nord de la zone, sur un ancien site industriel.

En raison de la situation de ce terrain sur un secteur exploité dans les années 1970 par une société productrice d'engrais, ce site est déclaré pollué. Dès lors, il existe des contraintes d'usage (Cf recommandations suite au diagnostic environnemental réalisé par la société GINGER BURGEAP du 16/01/2023).



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME)

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Le bien à évaluer se trouve en zone Ux au PLUI de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (dernière procédure approuvée le 06/12/2022).

La zone « Ux » correspond aux zones urbaines à vocation économique.

## 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 a porté sur des cessions de terrains en zone Ux. En raison d'un marché peu dynamique pour ce type de bien sur la commune de Châlette-sur-Loing, la période de recherche a été élargie du 01/01/2017 au 31/03/2023, afin de privilégier des cessions sur le secteur concerné.

Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations.

#### Termes de comparaison les plus pertinents

n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Observations	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT
1	4504P01 2021P18078	68//AX/32//AX15//	CHALETTE-SUR-LOING	RUE MARCEL PAUL	06/07/2021	Zone Ux ZA de Saint-Gobain	17 074	273 184	16,00
2	4504P03 2018P01863	68//AX/149//	CHALETTE-SUR-LOING	11 RUE GAY LUSSAC	26/04/2018	Zone Ux ZA de Saint-Gobain	3 863	46 356	12,00
3	4504P03 2018P01721	68//AO/208//	CHALETTE-SUR-LOING	LA GRANDE PRAIRIE SUD	12/04/2018	Zone Ux ZA de La Grande-Prairie sud	1 108	19 944	18,00
4	4504P03 2018P00214	68//AO/213// 668//AO/211// 8//AO/214// 68//AO/212// 68//AO/217// 68//AO/209//	CHALETTE-SUR-LOING	LA GRANDE PRAIRIE SUD	21/12/2017	Zone Ux ZA de La Grande-Prairie sud	3 555	53 325	15,00
								<b>Moyenne</b>	<b>15,25</b>
								<b>Médiane</b>	<b>15,50</b>

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

/

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

- Éléments de moins-value : terrain en nature de friche, grande superficie, contraintes d'aménagement liées à la pollution du site (ancien site exploité par société de production d'engrais, Cf recommandations de la société GINGER BURGEAP dans son diagnostic du 09/01/2023).
- Éléments de plus-value : /

L'étude de marché révèle des valeurs unitaires comprises entre 12 €/m<sup>2</sup> sur la zone d'activités de Saint-Gobain à 18 €/m<sup>2</sup> pour un terrain de petite superficie situé dans la zone d'activités de la Grande Prairie sud.

S'agissant d'un terrain à aménager, sur un site pollué, dans la zone de Saint-Gobain, une valeur vénale de 13 € sera retenue à laquelle sera appliquée un abattement de 15 % pour prendre en compte les éléments de moins-values, soit 11 €/m<sup>2</sup> :

17 074 m<sup>2</sup> x 11 € = 187 814 € arrondi à 188 000 €

## 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 **188 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 160 000 € (valeur 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.

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 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



**Marina DESCLOUX**  
Inspectrice des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*