



**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 23/02/2024

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@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Aurore PLATAT  
téléphone : 02 18 69 53 61  
courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf. DS : 16320262**  
**Réf. OSE : 2024-45247-13149**

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :* Terrain à bâtir industriel

*Adresse du bien :* Zone d'activités Arboria, Avenue des Platanes 45700 PANNES

*Valeur :* **669 750 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame GRELLIER Aurore.

## 2 - DATES

de consultation :	19/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : correction de la superficie du terrain	22/02/2024

## 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

Cession par l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing, d'un terrain situé dans la zone d'activités Arboria à Pannes, à la société SMTRT qui souhaite s'implanter dans cette zone.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Ce terrain est situé dans la zone d'activités Arboria à Pannes, à proximité de l'autoroute A77. Accès à ce terrain par la rue des Frênes.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Pannes	YL 344	ZA Arboria Rue des Frênes	3 342 m <sup>2</sup>	Terrain nu
	YL 348	ZA Arboria Rue des Frênes	2 912 m <sup>2</sup>	Terrain nu
	YL 356	ZA Arboria Rue des Frênes	Emprise d'environ 29 246 m <sup>2</sup>	Terrain nu
		TOTAL	35 500 m <sup>2</sup>	

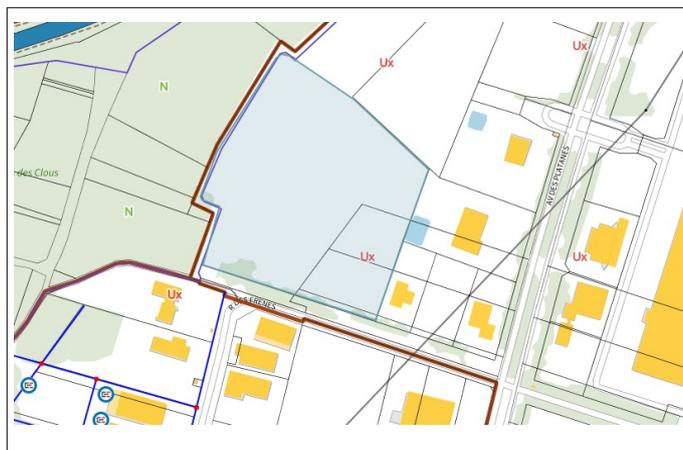
### 4.3. Surfaces du bâti

/

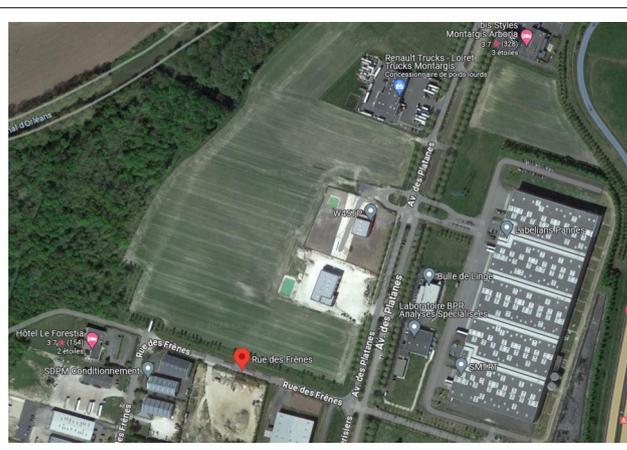
### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de 35 500 m<sup>2</sup>, de forme trapézoïdale, en nature de terre agricole. Ce terrain dispose d'une grande façade sur la rue des Frênes. Présence d'une canalisation d'eau pluviale sur la partie gauche du terrain.

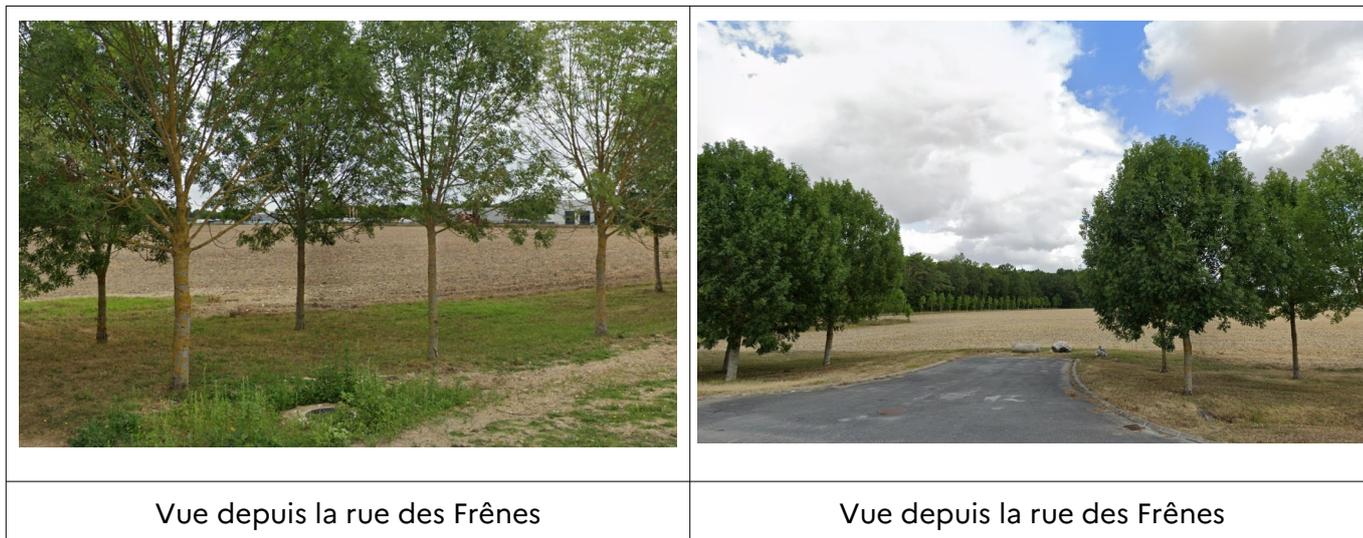
Une partie de l'emprise de la parcelle YL 356 est inondable sur environ 14 500 m<sup>2</sup>.



Plan cadastral



Vue aérienne



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

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 Ux. 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 porte sur des cessions récentes de terrains à bâtir industriels situés sur la commune de Pannes et plus précisément dans la ZA Arboria.

## Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Sous Groupe	Observations
4504P03 2019P02846	247//YL/328//	Pannes	ZA Arboria	27/06/2019	7780	159 490	20,5	Terrain à bâtir	Aucune contrainte particulière
4504P03 2019P02825	247//YL/ 325/329//	Pannes	ZA Arboria	05/09/2019	8008	164 164	20,5	Terrain à bâtir	Aucune contrainte particulière
4504P01 2021P21875	247//YL/ 339/343/347//	Pannes	ZA Arboria	22/09/2021	2865	71 625	25	Terrain à bâtir	Terrain de plus faible superficie
4504P01 2022P05408	247//YL/ 337/345/341//	Pannes	ZA Arboria	02/03/2022	3226	80 650	25	Terrain à bâtir	Terrain de plus faible superficie
4504P01 2022P22879	247//YL/281//	Pannes	ZA Arboria	12/10/2022	16495	305 157	18,5	Terrain à bâtir	Canalisation d'eau qui traverse le terrain
4504P01 2023P15198	247//YL/352//	Pannes	ZA Arboria	12/07/2023	13108	268 714	20,5	Terrain à bâtir	Terrain qui jouxte le terrain à évaluer. Aucune contrainte particulière

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value :

- Terrain pour partie, environ 14 500 m<sup>2</sup>, situé en zone inondable.

S'agissant d'un TAB industriel de 35 500 m<sup>2</sup>, situé dans la ZA Arboria, avec une partie située en zone inondable, il convient de retenir :

- un prix de 20,50 €/m<sup>2</sup>, correspondant au prix pratiqué dans cette zone, pour valoriser la partie du terrain non inondable soit 21 000 m<sup>2</sup>.
- un prix de 16,40 €/ m<sup>2</sup>, soit la valeur du TAB avec un abattement de 20 %, pour valoriser la partie inondable du terrain, soit 14 500 m<sup>2</sup>.

$$(21\,000 \times 20,50) + (14\,500 \times 16,40) = 669\,750 \text{ €}$$

## 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 **669 750 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 636 262 €.

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 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  
La Responsable du pôle d'évaluation domaniale



Laure CHENICLET

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques