



**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 18/04/2024

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

à

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurore PLATAT
téléphone : 02 18 69 53 61
courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16762058
Réf. OSE : 2024-45338-30003

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 : Terrain à bâtir de grande superficie

Adresse du bien : Rue Léonard de Vinci 45700 VILLEMANDEUR

Valeur : 190 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame GRELLIER Aurore.

2 - DATES

de consultation :	11/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : Entretien téléphonique avec Mme GRELLIER, précisions apportées sur le projet envisagé et sur la présence des réseaux.	17/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 bâtir de grande superficie à VALOR, promoteur immobilier, qui envisage de construire un immeuble de 18 logements collectifs de 55 m² en moyenne, soit 990 m², ainsi que 8 maisons individuelles T4 de 85 m², soit 680 m² shab.

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 à proximité du Lycée Durzy, dans un quartier pavillonnaire.

L'ensemble des réseaux est présent au niveau des deux rues qui bordent le terrain.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLEMANDEUR	AR 84	Rue Léonard de Vinci	Emprise d'environ 300 m ²	Terrain nu
	AR 85		Emprise d'environ 1 550 m ²	
	AR 86		Emprise d'environ 1 950 m ²	
Total			Environ 3 800 m ²	

4.3. Surfaces du bâti

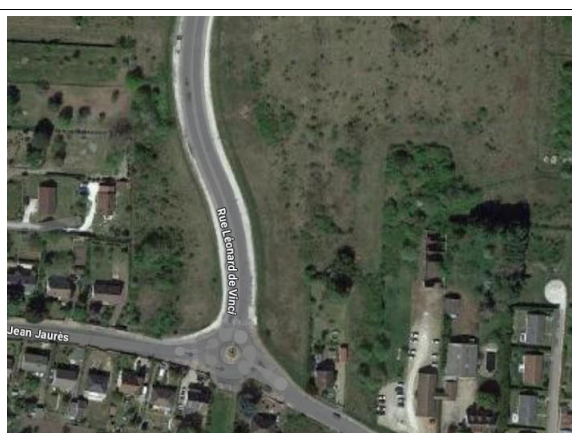
/

4.4. Descriptif


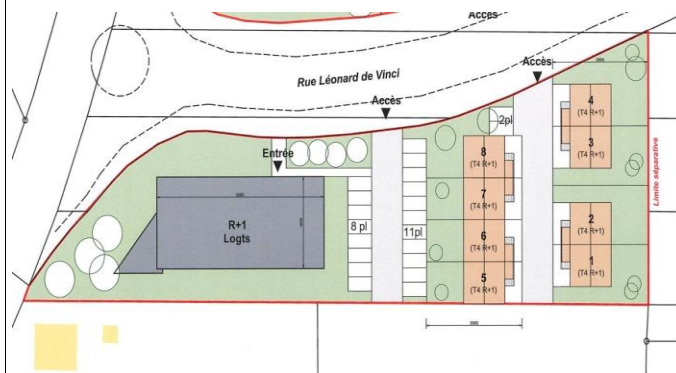
Il s'agit d'un terrain plat d'environ 3 800 m², en nature de pré, de forme plus ou moins rectangulaire avec deux façades sur rue, dont une de plus de 100 m, où sont présents l'ensemble des réseaux. Ce terrain est qualifié de terrain à bâtir de grande superficie.



Plan cadastral



Vue aérienne

	
<p>Vue depuis l'angle des rues Léonard de Vinci et rue Jean Jaurès</p>	<p>Projet d'aménagement et de construction</p>

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Agglomération Montargoise et Rives du Loing.

5.2. Conditions d'occupation

Terrain 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 à bâtir de grande superficie situé sur la commune de Villemandeur et sur la commune voisine de Châlette-sur-Loing.

Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Observations
4504P01 2023P06543	68//BE/800// 68//BE/799//	CHALETTE-SUR-LOING	RUE DE LA LISIQUE	10/03/2023	5248	255 000	48,59	Terrain à bâtir	Acquisition par une société de construction vente, pour la construction d'un immeuble collectif. TAB de forme rectangulaire en zone Ub2
4504P01 2022P00483	338//BT/46//	VILLEMANDEUR	CLOS DE LA CANNETIERE	23/12/2021	5910	290 000	49,07	Terrain à bâtir	Acquisition par un promoteur immobilier pour la construction d'un collectif et de maisons individuelles. TAB de forme rectangulaire en zone Ub2, terrain de 2nd rang, éloigné du centre bourg.
4504P01 2022P09053	338//BS/149//	VILLEMANDEUR	LE COURTIL CABOT	07/04/2022	3245	132 857	40,94	Terrain à bâtir	Acquisition par une société de construction-vente en vue de construire des logements pour un bailleur social. TAB de forme rectangulaire en zone Ub2, terrain en façade de rue, éloigné du centre-ville
4504P01 2022P14443	338//BN/77 à 79//	VILLEMANDEUR	LES PLANTES	17/06/2022	2410	120 000	49,79	Terrain à bâtir	Acquisition par une société pour réaliser 4 maisons. TAB de forme rectangulaire en zone Ub2, éloigné du centre bourg.
4504P01 2020P09834	338//AI/839// 338//AI/842//	VILLEMANDEUR	TERRES DU CHAILTOY	30/10/2020	2240	100 800	45	Terrain à bâtir	Acquisition par la commune à un particulier. Terrain en zone UB2. Terrain en 2nd ligne (parcelles devenues BL 209)
4504P03 2020P00006	68//AT/881-883-886//	CHALETTE-SUR-LOING	15 RUE GAMBETTA	14/11/2019	5415	250 000	46,17	Terrain à bâtir	Cession entre la commune et un bailleur social pour la construction de 60 logements et de 4 commerces. Façade de 60 m sur rue. Terrain en zone UA

Prix moyen arrondi 46,50 €/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 de l'étude de marché réalisée un prix moyen de 46,50 €/m² pour des terrains à bâtir de grande superficie situés sur les communes de Villemandeur et Châlette-sur-Loing.

Élément de plus-value :

- Terrain bénéficiant de deux façades sur rue.

Élément de moins-value : /

S'agissant d'un terrain à bâtir d'environ 3 800 m², avec deux façades sur rue, situé à Villemandeur, le prix moyen des termes de comparaison peut-être retenu avec une majoration de 10 % afin de prendre en compte l'élément de plus-value.

$$46,50 + 10 \% = 51,15 \text{ arrondi à } 50$$

$$3\ 800 \times 50 = 190\ 000$$

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 190 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 176 700 €.

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.

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.

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