



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@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 : 14457388
Réf. OSE : 2023-45338-77743

Le 20/10/2023

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 : Terrain nu

Adresse du bien : Rue Jean Jaurès - 45700 VILLEMANDEUR

Valeur : **66 200 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Monsieur Laurent ROUGERON

2 - DATES

de consultation :	06/10/2023
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	06/10/2023

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 nu, aux propriétaires riverains, Monsieur et Madame RACHEDI, domiciliés au 13 rue Jean Jaurès à Villemandeur sur les parcelles AR 80 et 79.

Ce terrain ne présente aucun intérêt pour l'AME. Cette cession intervient dans la cadre d'un échange avec soulte, l'AME souhaitant acquérir une emprise d'environ 241 m², sur la parcelle AR 79, propriété de Monsieur et Madame RACHEDI.

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 91	Rue Jean Jaurès	Emprise de 1 273 m ²	Terrain enherbé

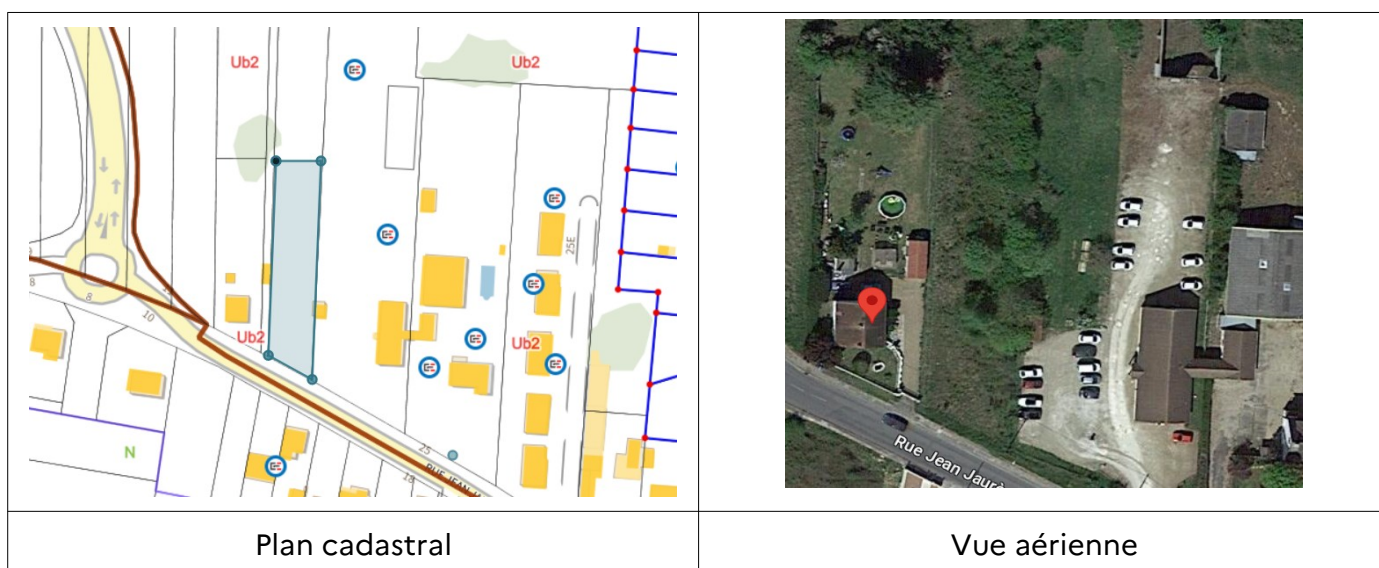
4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain de 1 273 m², de forme rectangulaire, enherbé et partiellement arboré. Il dispose d'une façade sur la rue Jean Jaurès d'environ 17 m, sa profondeur est d'environ 76 m. L'ensemble des réseaux est présent au niveau de la rue Jean Jaurès.

Ce terrain nu est qualifié de terrain à bâtir.





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 à bâtir d'une superficie entre 1 000 et 1 500 m² sur la commune de Villemandeur dans un rayon de 3 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	Sous Groupe
4504P03 2018P04109	338//AI/974//	VILLEMANDEUR	26 RUE DE BEL AIR	06/10/2018	1104	60 000	54,35	Terrain à bâtir
4504P03 2019P01541	338//AB/867//	VILLEMANDEUR	RUE DU STADE	05/04/2019	1261	78 500	62,25	Terrain à bâtir
4504P03 2018P04783	338//B/3005// 338//B/3008// 338//B/3011//	VILLEMANDEUR	LE BOIS LORAIN	16/11/2018	1128	59 000	52,3	Terrain à bâtir
4504P03 2020P00819	338//B/3049// 338//B/3047//	VILLEMANDEUR	LE GRAND BOIS ROND	22/02/2020	1049	68 000	64,82	Terrain à bâtir

prix moyen 58 €/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 58 €/m² pour des terrains à bâtir d'une superficie de 1 000 à 1 300 m² sur la commune de Villemandeur.

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value : Terrain arboré

S'agissant d'un terrain à bâtir d'une superficie de 1 273 m², le prix moyen des termes de comparaison soit 58 €/m² peut être retenu avec un abattement de 10 % afin de prendre en compte l'élément de moins-value et la superficie du bien à évaluer, 1 273 m², qui est légèrement supérieure à celle des termes de comparaison retenus.

58 - 10 % = 52,20 arrondi à 52

1 273 × 52 = 66 196 arrondi à 66 200

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 **66 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 59 580 €.

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