



**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Aurore PLATAT  
téléphone : 02 18 69 53 61  
courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf. DS: 20571230**  
**Réf. OSE : 2024-45208-76214**

Le 31/10/2024

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : Bâtiment n° 10 de l'ancienne caserne Gudin

Adresse du bien : 106 Rue André Coquillet 45200 MONTARGIS

Valeur : **84 000 € 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 et Monsieur ROUGERON Laurent

## 2 - DATES

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                                                    | 17/10/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:                             | /          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite réalisée en même temps qu'un autre bâtiment du site | 14/10/2024 |
| du dossier complet :                                                                                 | 17/10/2024 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Acquisition :     | <input type="checkbox"/> amiable<br><input type="checkbox"/> par voie de préemption<br><input type="checkbox"/> par voie d'expropriation                                                                                                                                                                                        |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autre opération : | <input type="checkbox"/> Bail emphytéotique<br><input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP<br><input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP<br><input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire<br><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'AME d'un bâtiment à usage de bureau, situé dans l'enceinte de l'ancienne caserne Gudín (bâtiment n° 10), à l'EPAGE du bassin du Loing qui souhaite y implanter ses bureaux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Ce bien est situé à la sortie de Montargis, à la limite de la commune d'Amilly, au sein de l'ancienne Caserne Gudín.

### 4.2. Références cadastrales

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

| Commune   | Parcelle | Adresse / Lieudit       | Superficie                           | Nature réelle |
|-----------|----------|-------------------------|--------------------------------------|---------------|
| MONTARGIS | AP 131   | 106 Rue André Coquillet | Emprise d'environ 335 m <sup>2</sup> | Bâti          |

### 4.3. Surfaces du bâti

La surface utile de ce bâtiment est d'environ 600 m<sup>2</sup>.

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment construit en 1877 en façade de rue, en pierres enduites, avec des parements en briques autour des ouvertures et une toiture en tuiles mécaniques. Ce bâtiment de caractère, de 600 m<sup>2</sup> de SU répartis sur deux niveaux, anciennement à usage de bureaux se compose :

- Au RDC, d'un couloir qui dessert différents bureaux plus ou moins grands et des sanitaires.
- A l'étage, d'un couloir qui dessert différents bureaux plus ou moins grands, une salle de réunion et des sanitaires.

Caractéristiques du bâtiment :

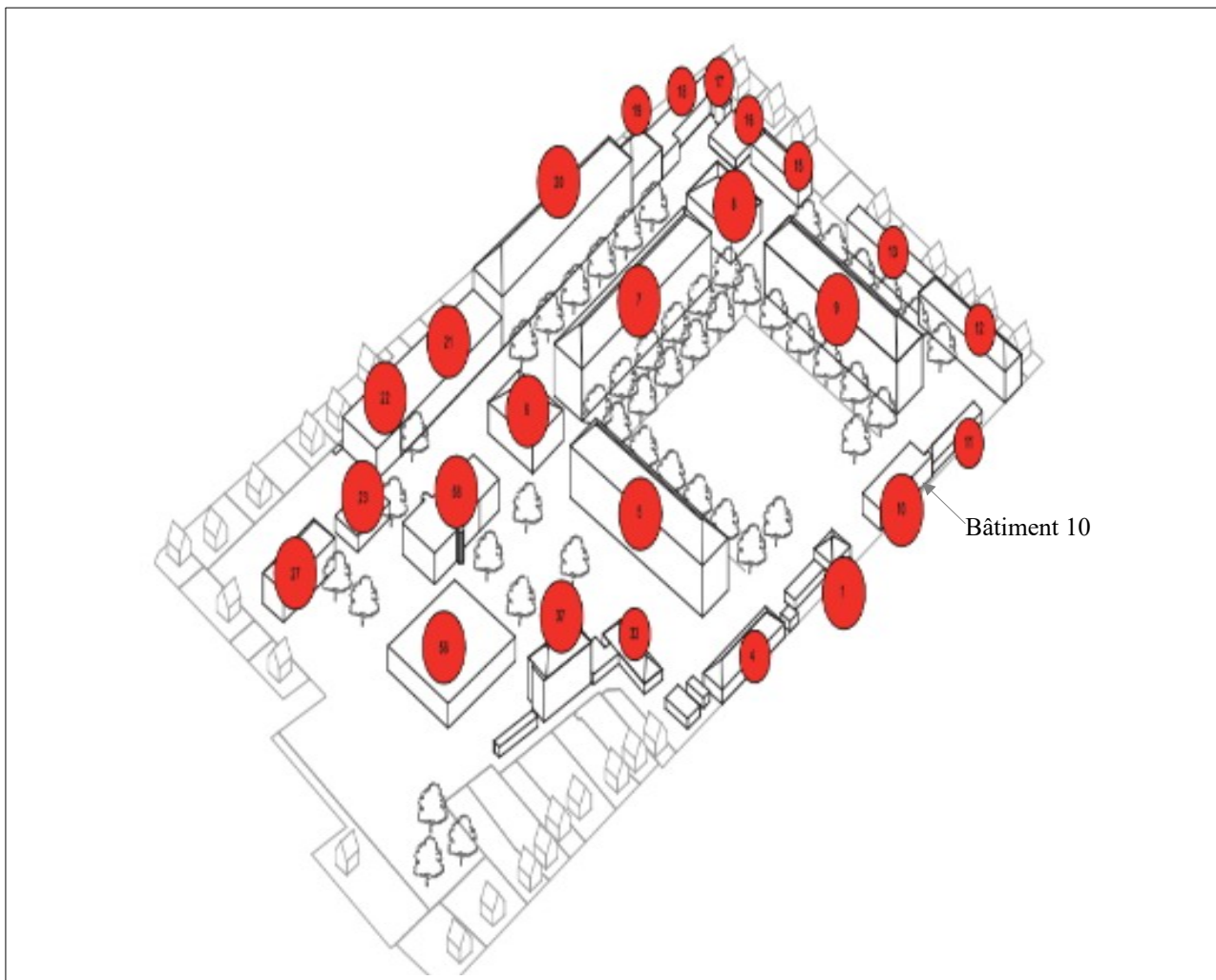
- Ossature en pierres enduites, charpente métallique et toiture à quatre pans recouverte de tuiles mécaniques.
- Parquet dans toutes les pièces et carrelage dans les couloirs et sanitaires
- Huisseries en PVC avec double vitrage, absence de volet
- Portes extérieures en bois à chaque extrémité du bâtiment
- Escaliers en béton à chaque extrémité du bâtiment
- Système de chauffage obsolète
- Électricité et point d'eau hors d'usage

La structure du bâtiment, la toiture ainsi que les façades extérieures sont en bon état, mais ce bien présente d'importantes dégradations à l'intérieur : Cheminées arrachées, fenêtres cassées, câbles électriques volés, portes vandalisées, lavabos cassés, faux plafonds détériorés...

Par ailleurs, de multiples traces d'humidité sont présentes dans les différentes pièces.

Une rénovation complète de l'intérieur du bâtiment est nécessaire.

Ce bien est vendu sans terrain supplémentaire à l'emprise du bâtiment.



Plan de situation : bâtiment n° 10



Façade avant



Façade sur rue



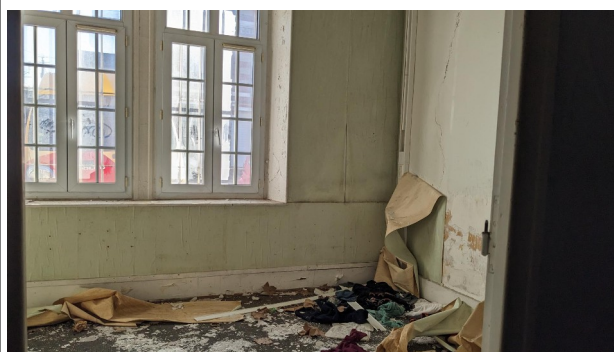
Façade intérieure



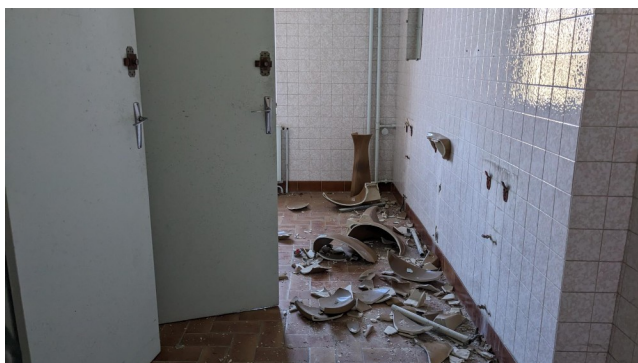
RDC : Entrée



RDC



RDC



Sanitaires RDC



RDC



Escalier qui dessert l'étage



Étage

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Étage                                                                             | Étage                                                                              |
|  |  |
| Étage                                                                             | Charpente                                                                          |

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

La Communauté d'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 URU1. Cette zone correspond au secteur de renouvellement urbain.

## 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 d'immeuble ancien, ou partie d'immeuble, à usage de bureau, sur la commune de Montargis.

#### Termes de comparaison les plus pertinents

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres                   | Commune   | Adresse                | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile) | Groupe | Observations                                                                                                                                                       |
|-----------------------|----------------------------------|-----------|------------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4504P03<br>2020P02541 | 208//AN/1028//2<br>et AN/1027//2 | MONTARGIS | 7 RUE GIRODET          | 30/06/2020    | 1850             | 115                | 100 000    | 869,57                            | Bureau | Local à usage de bureau dans un immeuble ancien en plein centre ville. Bon état général                                                                            |
| 4504P01<br>2021P28181 | 208//AN/815//                    | MONTARGIS | 6 RUE PERIER           | 24/11/2021    | 1880             | 298                | 181 400    | 608,72                            | Bureau | Immeuble ancien à usage de bureau avec parking, en plein centre ville. Travaux à prévoir                                                                           |
| 4504P01<br>2022P20992 | 208//AS/655// et<br>AS/656/2//   | MONTARGIS | 51 RUE DU CHATEAU      | 16/09/2022    | 1900             | 442                | 440 000    | 995,48                            | Bureau | Immeuble ancien à usage de bureau à l'écart du centre ville : une grande salle de réunion, 10 bureaux, salle archive, cuisine. Bon état général                    |
| 4504P03<br>2017P02527 | 208//AD/430//                    | MONTARGIS | 84 AV DU GEN DE GAULLE | 17/06/2017    | 1900             | 110                | 110 100    | 1 000,91                          | Bureau | Au RDC d'un immeuble ancien de caractère à l'écart du centre ville, 5 pièces, une cave et une place de parking. Acquisition pour un usage professionnel de bureau. |

Prix moyen arrondi : 870 €/m<sup>2</sup>

#### 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 :

- Immeuble ancien avec du cachet

#### Éléments de moins-value :

- Mauvais état intérieur, une rénovation complète de l'intérieur est à prévoir
- Surface du bâti supérieure à celle des termes de comparaison retenus
- Bien faisant partie d'un ensemble d'une trentaine de bâtiments avec les contraintes et servitudes qui y sont liées.

S'agissant d'un immeuble avec cachet, construit en 1877, d'environ 600 m<sup>2</sup> de SU, située à Montargis, au sein d'une ancienne caserne, la fourchette basse des termes de comparaison soit 600 €/m<sup>2</sup> peut être retenue avec un abattement de 20 % afin de prendre en compte la surface du bien et son implantation.

$$600 - 20 \% = 480$$

Les bâtiments cités en référence sont cependant en bien meilleur état que le bien à évaluer, c'est pourquoi il convient d'appliquer un coefficient de vétusté déterminé à partir du vétustomètre.

| Lots de la construction                                | Bureaux                   | Vétusté en % | Vétusté en % de l'ensemble |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|
| Voirie et réseaux divers (VRD)                         | 10%                       | 90%          | 9%                         |
| durée de vie                                           | 50 ans                    |              |                            |
| Gros œuvre                                             | 35%                       | 32%          | 11%                        |
| durée de vie                                           | 60 ans                    |              |                            |
| Second œuvre                                           | 55%                       | 90%          | 50%                        |
| durée de vie                                           | 20 ans                    |              |                            |
| Les durées de vie sont communiquées* à titre indicatif | Vétusté totale du local = |              | 70%                        |

Il ressort de ce vétustomètre un taux de vétusté de 70 %.

$480 - 70 \% = 144$  arrondi à 140 €/m<sup>2</sup>

$600 \times 140 = 84\ 000$

## 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 **84 000 €**.

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 75 600 €.

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 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,  
et par délégation

A blue ink signature, appearing to read 'A. PLATAT', written in a cursive style.

Aurore PLATAT

Inspectrice des Finances publiques