

**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 : Marina DESCLOUX
téléphone : 02 18 69 53 60/06.35.28.95.73
courriel : marina.descloux@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 27686633
Réf. OSE : 2025-45208-83340

Le 21/11/2025

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

à

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION 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° 4 de l'ancienne caserne Gudin

Adresse du bien :

106 Rue André Coquillet 45200 MONTARGIS

77 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame GRELLIER Aurore.

2 - DATES

de consultation :	13/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble (<i>lors du précédent dossier</i>):	21/07/2025
du dossier complet :	13/11/2025

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 amiable, par l'AME, d'un bâtiment à usage de locaux techniques, de garage et de bureaux, situé dans l'enceinte de l'ancienne caserne Gudin (bâtiment n° 4), à une entreprise locale de boulangerie qui souhaite se délocaliser.

Les bâtiments n° 35 et n° 36, anciennes chambres fortes pour le stockage des armes et de munitions, et le bâtiment n° 3 (ancienne prison), situés sur le terrain d'assiette sont destinés à être démolis par les soins de l'AME.

Dès lors le bâtiment n° 4 sera cédé avec un terrain d'assiette d'environ 975 m² après démolition par les soins de l'AME des bâtiments n° 3, n° 35 et n° 36.

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 Gudin.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Emprise	Nature réelle
MONTARGIS	AP 131	106 Rue André Coquillet	39 756 m ²	975 m ²	Bâti

4.3. Surfaces du bâti

Bâtiment n° 4 :

La surface de plancher (SdP) de ce bâtiment, indiquée par le consultant, est de 570 m², soit une surface utile brute (SUB) d'environ 541 m² (application d'un coefficient de 0,95 pour les locaux d'activités afin de passer de la SdP à la SUB).

Par ailleurs, les locaux du rez-de-chaussée sur cour (locaux techniques ou de stockage) seront considérés comme des locaux annexes aux locaux sur rue.

Dès lors, leur SUB sera pondérée de la façon suivante (les deux niveaux possédant à peu près la même surface, il sera retenu une SUB de chaque niveau d'environ 270 m²; 541 m² / 2 = 270,50 arrondi à 270) :

- rez-de-chaussée sur cour : 270 m² avec application d'un coefficient de 0,5, soit une SUB pondérée de 135 m² (270 m² x 0,5 = 135 m²) ;

- rez-de-chaussée sur rue : 270 m² avec application d'un coefficient de 1, soit 270 m² de SUB pondérée ;

Soit une SUB pondérée totale retenue pour la présente évaluation de **405 m²**.
(270 m² + 135 m² = 405 m²).

4.4. Descriptif

Bâtiment n° 4 :

Il s'agit d'un bâtiment construit en 1877 en façade de rue, en pierre enduite, avec entourage des ouvertures en parement de brique, couvert en tuiles mécaniques.

Ce bâtiment de caractère, de 570 m² de surface de plancher (SdP), soit 541 m² de surface utile brute (SUB), est élevé de deux niveaux (du fait du dénivelé, le bâtiment se trouve sur deux plans, un niveau en rez-de-chaussée sur cour et un niveau sur rez-de-chaussée côté rue) .

Il comprend :

- au rez-de-chaussée ouvrant sur cour : trois pièces à usage technique ou de stockage communicant entre elles, avec chacune une entrée distincte par la cour (porte d'entrée bois avec imposte vitrée avec grille ou porte coulissante bois pour le garage) ainsi qu'un dégagement avec naissance d'un escalier métallique en colimaçon menant au second niveau.

Sol dalle béton brute, faux-plafonds garnis de dalles minérales, murs plâtre peint, le tout très vétuste.

- au rez-de-chaussée ouvrant sur rue : entrée/accueil (porte sur rue en bois avec imposte vitrée avec grille, box d'accueil vitré, parois en bois), sanitaires, dégagement distribuant de part et d'autre six bureaux (trois éclairés sur cour et trois sur rue).

La structure du bâtiment paraît en bon état, les façades extérieures sont en état correct.

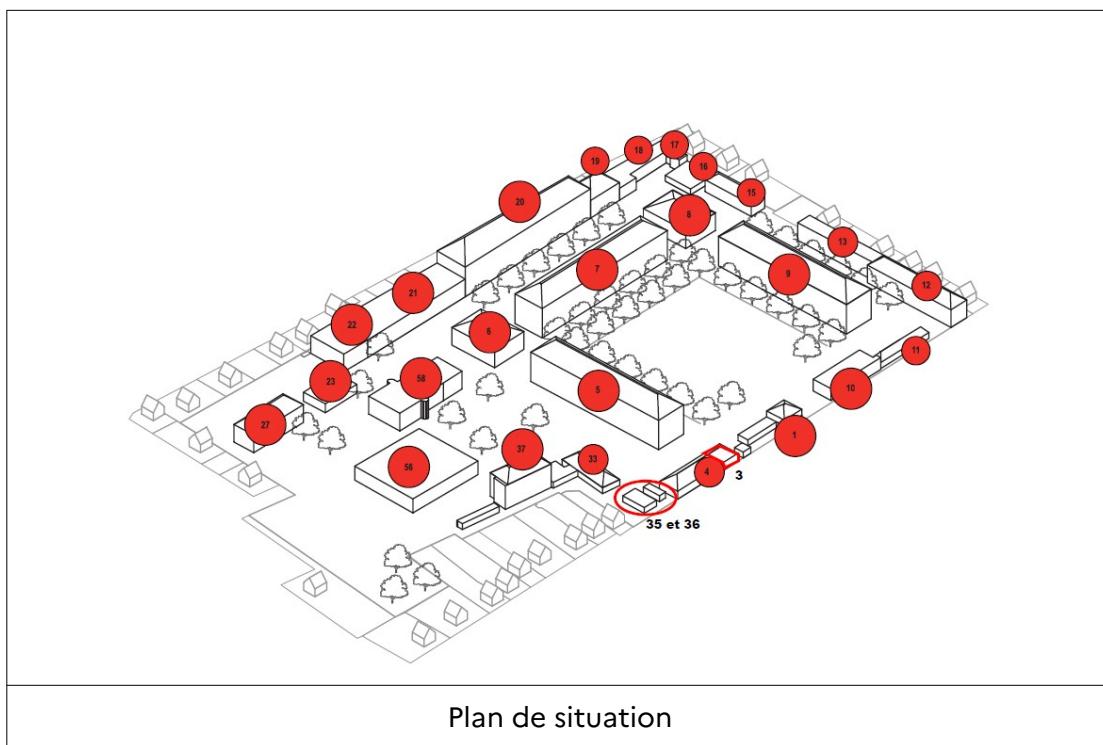
La toiture est dans un état passable, à reprendre par endroit (présence de « vagues » en bordure de toit, quelques tuiles manquantes).

Cependant, ce bien présente d'importantes dégradations à l'intérieur : fenêtres et portes cassées, traces d'humidité, cloisons vandalisées. Les revêtements du sol et des murs ont été arrachés par endroit ou sont dans un état très dégradé, de même pour les faux-plafonds, les cloisons semi-vitrées ont toutes été cassées. L'ensemble des réseaux, arraché ou vandalisé (électricité, chauffage, plomberie...) est hors d'usage.

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

Fenêtres en PVC avec double vitrage ou bois simple vitrage, absence de volet, grille de sécurité pour les fenêtres ouvrant sur rue.

Ce bien est vendu avec un terrain d'assiette d'environ 975 m² après démolition par l'AME des bâtiments n° 3, n° 35 et n° 36.

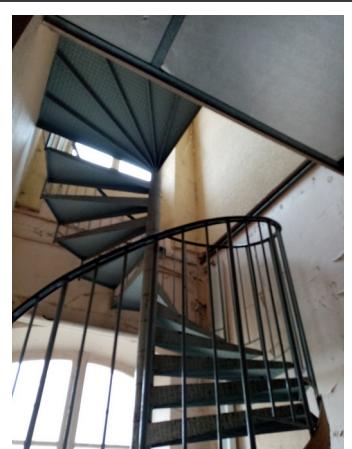
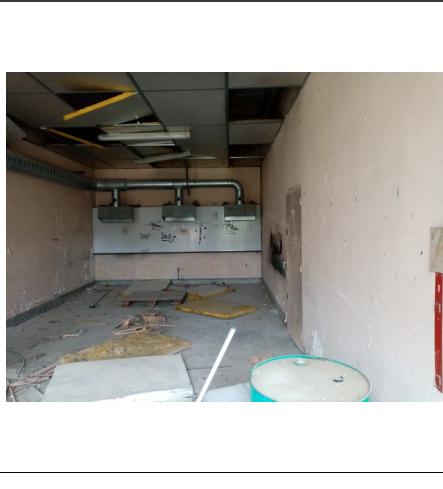




Façade sur cour, à gauche : bâtiment n° 3 à démolir



Façade sur la rue André Coquillet



Rez-de-chaussée ouvrant sur cour



Accueil RDC sur rue

Dégagement desservant bureaux
(RDC sur rue)

Bureau RDC sur rue



Bureaux RDC sur rue



Bureaux RDC sur rue

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

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'immeubles anciens à usage de bureau, sur la commune de Montargis.

Termes de comparaison retenus

N°	Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Ref. cadastrale	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	4504P01 2024P12906	208//AM/ 891/890//	8 AV ADOLphe COCHERY		09/07/2024	Maison ancienne à usage de bureaux édifiée sur cave avec chaufferie comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, quatre pièces, un dégagement desservant deux autres pièces, coin repas, WC avec lave mains, garage accolé. - au 1er étage : dégagement, WC avec lave mains, quatre pièces, un local, terrasse au dessus du garage, - au 2ème étage : deux bureaux et grenier. Derrière la maison et accolé : au rez-de-chaussée : préau, deux pièces, remise, au dessus : une pièce et grenier Cour avec portail sur la rue Cochery chauffage central au gaz de ville, Tout à l'égout. Situation excentrée.		185	172 000	929,73
2	4504P01 2023P20037	208//AN/1056//	1 PL DES RECOLLETS		13/09/2023	Un immeuble mitoyen comprenant : - Au rez-de-chaussée : hall d'accueil, sanitaire, salle de visio-conférence et débarras. Au fond, accès sur une petite cour intérieure. Emprise d'escalier en bois. - Au premier étage : palier desservant deux bureaux. - Au deuxième étage : palier desservant un bureau et un débarras. Hyper-centre, bâtiment qualitatif, belles prestations.		118	158 000	1 338,98
3	4504P01 2022P20992	208//AS/655// et AS/656/2//	51 RUE DU CHATEAU		16/09/2022	Un immeuble à usage professionnel, élevé partie sur cave et partie sur terre-plein comprenant : - Au rez-de-chaussée : une grande salle de réunion, deux bureaux, salle d'eau, deux wc, une grande salle d'archivage, un grand bureau, une salle de stockage, cuisine, deux wc, chaufferie. - Au premier étage : trois bureaux. - Au deuxième étage : trois bureaux. Cour. A l'écart du centre-ville. Bon état général.		442	440 000	995,48
4	4504P01 2021P28181	208//AN/815//	6 RUE PERIER		24/11/2021	Immeuble ancien à usage de bureau avec parking, en plein centre ville. Travaux à prévoir		298	181 400	608,72
										Moyenne 968,23 Médiane 962,60

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de plus-value :

- Immeuble ancien avec petit cachet ;
- bâtiment jouissant d'un double accès : par la cour intérieure et par la rue ;
- superficie du terrain d'assiette permettant d'aménager un espace de stationnement et/ou la construction d'un autre bâtiment.

Éléments de moins-value :

- Très mauvais état intérieur du bien (bien vandalisé et dégradé), rénovation intégrale de l'intérieur à prévoir dans un contexte de coûts élevés (électricité, chauffage, sanitaires, majorité des menuiseries intérieures et extérieures, cloisonnement, sol, murs et plafonds...) ;
- Situation excentrée.

S'agissant d'un immeuble avec un petit cachet, construit en 1877, de 405 m² de SUB pondérée, situé à la sortie de la ville, avec d'importants travaux à réaliser, la fourchette basse des termes de comparaison, soit 600 €/m², peut être retenue (Cf terme n° 4) avec un abattement de 20 % afin de prendre en compte les éléments de plus et moins-value.

$$600 - 20 \% = 480 \text{ €/m}^2$$

Toutefois, le bâtiment de référence étant tout de même en meilleur état que le bien à évaluer, un abattement supplémentaire sera appliqué afin de prendre en compte l'état général du bien et son niveau de vétusté.

Calcul de l'abattement appliquée :

Application du « vétustomètre » extrait de l'ouvrage *Vademecum Expertise Immobilière – Expert Presse 2^{ème} édition – Jacques Lumbroso / Bertrand Duc / Jérôme Vignolles*.

Lots de la construction	Locaux mixtes	Vétusté en %	Vétusté en % de l'ensemble
Voirie et réseaux divers (VRD)	15%	90%	14%
durée de vie	50 ans		
Gros œuvre	40%	30%	12%
durée de vie	50 ans		
Second œuvre	5%	70%	4%
durée de vie	15 ans		
Partie bureaux	40%	80%	32%
durée de vie			
Les durées de vie sont communiquées à titre indicatif		Vétusté totale du local =	61%
		Arrondi à	60%

Il ressort de ce « vétustomètre » un taux de vétusté de 60 % par rapport à des biens en bon état d'entretien.

En conséquence, une valeur vénale de 190 €/m² sera retenue ($480 - 60 \% = 192$ arrondi à 190 €/m²).

Soit 405 m² x 190 € = 76 950 arrondi à **77 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **77 000 € (arrondie)**.

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 70 000 € (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.

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



Marina DESCLOUX
Inspectrice des Finances publiques