



**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 06/02/2025

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

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

à

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 : 21532988
Réf OSE : 2024-45068-93313

COMMUNE DE CHÂLETTE-SUR-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 nu en zone Ua2

Adresse du bien :

51 rue Marceau
45120 CHÂLETTE-SUR-LOING

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Séverine MONTEILLER.

2 - DATES

de consultation :	24/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : (document complémentaire transmis par le consultant)	30/01/2025

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
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

045-214500688-20250505-DEL_2025_0804-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/05/2025

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession, de deux terrains nus, issus d'une division en trois parties d'une parcelle, propriété de la commune :

- cession d'un terrain d'environ 27 m² à un particulier riverain (49 rue Marceau) afin d'y réaliser une place de stationnement attenante à son domicile ;
- cession d'un terrain d'environ 12 m² aux copropriétaires de la cour située à l'arrière afin d'agrandir celle-ci.

La partie restante (11 m²) sera intégrée au domaine public (trottoir).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

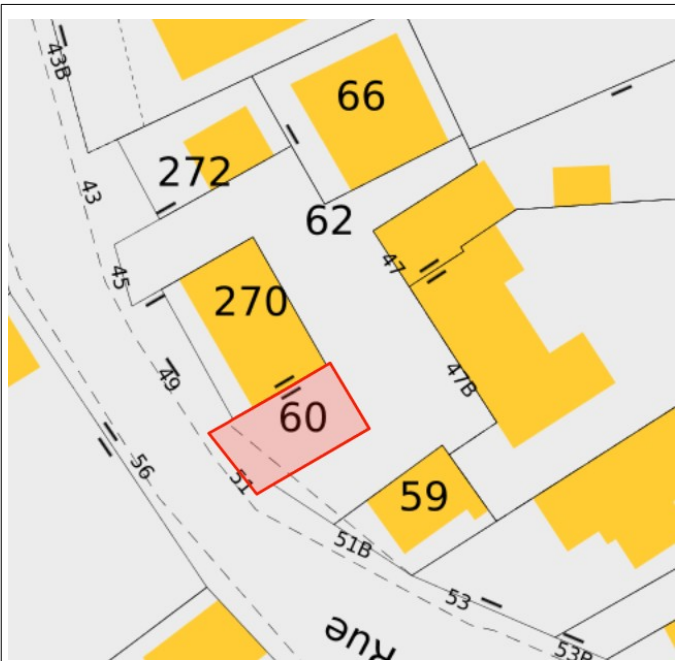
4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le Bourg de Châlette-sur-Loing, commune appartenant à l'agglomération montargoise.

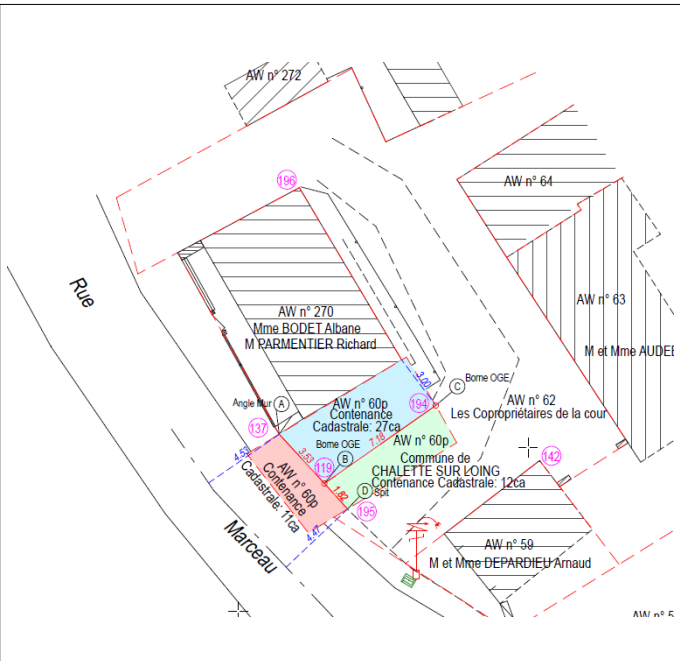
4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Châlette-sur-Loing	AW n° 60	51 rue Marceau	50 m ²



Plan cadastral



Projet de division

4.3. Surfaces du bâti

Sans objet.

4.4. Descriptif

L'estimation porte sur deux terrains issus de la division de la parcelle AW n° 60 (Cf projet de division) :

- un terrain attenant à la parcelle AW n° 270 d'une façade sur rue de 3,53 mètres pour une profondeur de 7,18 mètres ;
- un terrain à rattacher à la cour commune d'une façade sur rue de 1,82 mètres, pour une profondeur de 7,18 mètres.

	
Vue de la rue Marceau, partie à évaluer sur la gauche (Google Maps)	Vue aérienne (Google Maps)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CHÂLETTE-SUR-LOING.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Le bien à évaluer se trouve en zone Ua2 au PLUI de l'Agglomération Montargoise Et Rives du Loing (dernière procédure approuvée le 24/09/2024).

La zone « Ua2 » correspond aux centres bourgs de VILLEMANDEUR, AMILLY, CHALETTE-SUR-LOING, PANNES, CORQUILLEROY et CEPOY.

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 a porté sur des cessions récentes de terrains en zone U, à usage de jardins ou terrains d'agrément à Châlette-sur-Loing et dans les communes voisines, dans un rayon de 3 000 mètres du bien à évaluer.

Il ressort de ces critères une sélection de cinq mutations.

Termes de comparaison les plus pertinents

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Zonage	Observations/Descriptif	Prix total	Prix/m²
1	4504P01 2023P14308	68//AY/774//	CHALETTE-SUR-LOING	RUE ROGER SALENGRO	04/07/2023	221	Ub2	Bande de terrain en nature de jardin acquise par riverain (tour d'échelle). Petite superficie.	2 500	11,31
2	4504P01 2022P25342	68//AS/468//	CHALETTE-SUR-LOING	PLAINE DE LA CROIX AUX ANGLAIS	04/11/2022	750	Ua2	Bande de terrain en fonds de parcelles, acquisition par riverain.	15 000	20,00
3	4504P01 2022P24330	208//AD/485//	MONTARGIS	20 RUE DE LA QUINTAINE	19/10/2022	120	Ub2	Petite parcelle enclavée à usage de jardin, acquisition par propriétaire riverain. Quartier résidentiel de Montargis. Petite superficie.	2 000	16,67
4	4504P01 2022P03748	68//AC/66//	CHALETTE-SUR-LOING	81 RUE ROGER SALENGRO	16/02/2022	509	Ua2	Parcelle de jardin.	9 000	17,68
5	4504P01 2022P01794	68//BE/ 796/794//	CHALETTE-SUR-LOING	MONTALIBERT OUEST	21/01/2022	336	Ub2	Parcelle de jardin. Acquisition par propriétaire riverain (constitution d'un jardin à l'arrière de l'habitation).	6 000	17,86
									Moyenne	16,70
									Médiane	17,68

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Terrain acquis par riverain pour stationnement :

- Éléments de moins-value : /
- Éléments de plus-value : acquisition par un propriétaire riverain pour stationnement.

L'étude de marché révèle des valeurs unitaires comprises entre 11,31 €/m² pour un terrain de petite superficie correspondant à un tour d'échelle, à 20,00 €/m² pour un grand fond de jardin acquis par un propriétaire riverain.

S'agissant d'un terrain en zone Ua2 acquis par le propriétaire de la parcelle bâtie attenante, afin d'y aménager une place de stationnement, une valeur en fourchette haute des termes sera retenue, soit 20 €/m² :

27 m² x 20 € = 540 arrondi à **550 €**.

Terrain vendu à la copropriété (cour)

- Éléments de moins-value : /
- Éléments de plus-value : /

L'étude de marché révèle des valeurs unitaires comprises entre 11,31 €/m² pour un terrain de petite superficie correspondant à un tour d'échelle, à 20,00 €/m² pour un grand fond de jardin acquis par un propriétaire riverain.

S'agissant d'un terrain en zone Ua2 acquis par la copropriété de la cour attenante, une valeur proche de la moyenne et médiane des termes sera retenue, soit 17 €/m² :

12 m² x 17 € = 204 arrondi à **200 €**.

Soit une valeur globale de la partie à céder de **750 €**.

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 **750 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 700 € (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.

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 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 ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Descloux', is positioned above the printed name.

Marina DESCLOUX
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.