



**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 : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 17468331
Réf OSE : 2024-45068-30340

Le 21/05/2024

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

à

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
INTERDÉPARTEMENTAL FONCIER CŒUR DE
FRANCE

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 :

Terrains nus

Adresse du bien :

5-7 rue Jean Jaurès, 45120 CHALETTE SUR LOING

Valeur :

330 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme MONTEILLER Séverine.

2 - DATES

de consultation :	17/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la commune de Chalette sur Loing, d'un ensemble de terrains nus à un promoteur immobilier.

Projet de reconversion du site, ancien groupe scolaire déconstruit, pour l'aménagement cohérent de l'entrée de la ville.

Par lettre en date du 16/04/2024, le Groupe Édouard Denis fait une offre d'un montant de 300 000 €, pour l'acquisition du site de l'ancienne école RENÉ HUROT, parcelles cadastrées AS 389, 146 et 147. Cette offre s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un projet de promotion immobilière composé d'une résidence seniors de 71 logements et une salle commune, de 15 logements privatifs en location Meublée et Non professionnelle (LMNP) et d'un centre médico-social communal.

Pour les parcelles cadastrées AS 146 et 147, à l'angle de l'Allée Louise Michelle, une précédente évaluation a été réalisée par le service le 19/06/2018 (avis 2018-45068V0575) fixant la valeur vénale à 80 000 € pour les terrains nus représentant une surface totale de 875 m².

Antérieurement, une évaluation a été réalisée par le service le 08/01/2013 (avis 2012-45068-1410) fixant la valeur à 80 000 € pour les terrains nus de 875 m².

Pour la parcelle cadastrée AS 389, une précédente évaluation a été réalisée par le service le 19/06/2018 (avis 2018-45068V0278) fixant la valeur vénale à 400 000 € pour le terrain nu de 5 405 m², seule une partie de la parcelle cadastrée AS 389 de 6 905 m² était alors concernait par le projet.

Antérieurement, une évaluation a été réalisée par le service le 07/01/2013 (avis 2012-45068-1332) fixant la valeur à 400 000 € pour le terrain nu de 5 405 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Les terrains sont situés à l'entrée de la commune, à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'Allée Louise Michelle.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m²)	Nature réelle
CHALETTE SUR LOING	AS 389p	Rue Jean Jaurès	5 825	Terrains nus (groupe scolaire et pavillons déconstruits)
	AS 146		458	
	AS 147		417	
TOTAL			6 700	

4.3. Surfaces du bâti

/.

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir d'angle avec une façade de 35 m sur l'Allée Louise Michelle, de 110 m sur l'avenue Jean Jaurès et une profondeur de 67 m. Ces mesures sont réalisées dans l'application GEOFONCIER.FR.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Chalette sur Loing.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute 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 06/12/2022).

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

OAP LE BOURG.

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 les ventes de terrains à bâtir de plus de 1 200 m², situés sur la commune de Chalette sur Loing.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	4504P01 2023P06543	68//BE/800// 68//BE/799//	CHALETTE-SUR- LOING	RUE DE LA LISIQUE	10/03/2023	5 248	255 000	48,59	Terrain en drapeau, zone Ub2, projet de 16 logements individuels à vocation sociale
2	4504P01 2023P06752	68//AB/383// 68//AB/382//	CHALETTE-SUR- LOING	RUE DE LA RONCE	23/03/2023	1 433	55 000	38,38	Terrain rectangulaire avec une petite façade sur la rue de la ronce, non viabilisé, zone Ub2
3	4504P01 2022P14244	68//AY/196//	CHALETTE-SUR- LOING	RUE ROGER SALENGRO	21/05/2022	3 569	83 000	23,26	Terrain partiellement constructible, zone Ub2
4	4504P01 2022P01882	68//BE/775//	CHALETTE-SUR- LOING	RUE DE LA LISIQUE	12/01/2022	1 255	60 000	47,81	Terrain à bâtir rectangulaire non viabilisé, zone Ub2
5	4504P01 2021P20905	68//BE/774//	CHALETTE-SUR- LOING	45 RUE DE LA LISIQUE	04/09/2021	1 369	58 000	42,37	Terrain de forme rectangulaire, zone Ub2
6	4504P03 2020P00006	68//AT/886// 68//AT/881// 68//AT/883//	CHALETTE-SUR- LOING	15 RUE GAMBETTA	14/11/2019	5 415	250 000	46,17	Terrain rectangulaire, zone Ua2, projet de construction de 60 logements collectifs et 4 commerces
								MOYENNE	41,10
								MEDIANE	44,27

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 41 €/m² pour les grands terrains à bâtir sur la commune de Chalette sur Loing.

Éléments de plus-value :

- situation à l'entrée de ville,
- terrain d'angle.

S'agissant de terrains nus et pour tenir compte des éléments de plus-values, la valeur haute des termes de comparaison, le terme n°1 d'une surface de plus de 5 000 m², sera retenue, soit 49 €/m².

49 €/m² x 6 700 m² = 328 300 € arrondi 330 000 €

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 330 000 €.

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 297 000 €.

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 également 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



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques