

Le 28/02/2022

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

téléphone : 02 18 69 53 60
courriel :

drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE CHÂLETTE-SUR-LOING**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: 7168553**Réf. OSE: 2021-45068-94864****AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE****CGCT, ART. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37****ET L.5722-3 ET ARTICLES R CORRESPONDANTS.**

Désignation du bien :

Salle municipale

Adresse du bien :

Rue de la Pontonnerie
45120 CHÂLETTE-SUR-LOING

Département :

LOIRET

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Châlette-sur-Loing

Affaire suivie par : Séverine MONTEILLER

2 - DATES

Date de consultation : 23/12/2021

Date de réception : 23/12/2021

Date de visite : 13/01/2022

Date de dossier en état : 13/01/2022

Date de délai négocié : 18/03/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre du développement des activités du service jeunesse, la commune souhaite céder une ancienne salle municipale occupée jusqu'alors par ce service, aujourd'hui trop petite au regard des besoins identifiés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : CHÂLETTE-SUR-LOING

Adresse : rue de la Pontonnerie

Références cadastrales :

Adresse	Parcelle	Superficie cadastrale	Zonage PLU
La Croix St Sébastien	BC n° 190	397 m ²	Ub2
8 rue de la Pontonnerie / La Croix St Sébastien	BC n° 205	545 m ²	Ub2

Superficie totale des deux parcelles : 942 m²

L'estimation porte sur un bâtiment couvert en tuiles mécaniques, achevé en 2002, en zone urbaine dense, constitué d'un rez-de-chaussée uniquement, avec espace de stationnement situé sur la parcelle BC n° 190 d'environ 6 places.

L'ensemble foncier se situe à l'arrière du 8, rue de la Pontonnerie, pavillon comportant actuellement au RDC un bar/PMU. Le consultant a indiqué au service que ce riverain serait intéressé par l'achat de l'ensemble immobilier pour agrandir son activité.

Le bâtiment d'une surface utile de 144 m² (données cadastrales) comporte une entrée desservant à gauche une salle informatique vitrée, à droite une salle servant de bureau et d'espace de rangement, une grande salle « multi-activités », au fond de la pièce, une cuisine et des sanitaires.

Autre entrée sous porche au nord/ouest ouvrant sur espace public.

Son rôle dans la grande salle et la salle informatique, PVC dans cuisine et salle de rangement/bureau.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

045-214500688-20230329-DEL_2023_0313-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/03/2023

Faux plafond en dalles.
Murs peints.
Chauffage par le sol.
Fenêtres PVC double vitrage, volets battant bois.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE CHÂLETTE-SUR-LOING

Situation d'occupation : estimation faite libre de toute location ou occupation

Nature de l'acte : cession amiable

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone Ub2 du PLUiHD approuvé par le Conseil communautaire du 27/02/2020.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Après étude du marché immobilier local et compte tenu de la nature du bien à évaluer, la valeur vénale du bien est fixée à 100 000 €.

Cette valeur vénale pourra être affectée, éventuellement, d'une marge d'appréciation de - 10 %.

Les prix s'entendent hors taxes.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à un an.

9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
et par délégation, la Responsable du Pôle
d'Évaluation Domaniale,

Laure CHÉNICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publique