



**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

Le 09/02/2023

Le Directeur régional 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 : 10220019
Réf OSE : 2022-45068-76601

COMMUNE 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 :

Local professionnel

Adresse du bien :

63 ter, rue Roger Salengro
45120 CHÂLETTE-SUR-LOING

Valeur :

42 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Séverine MONTEILLER

2 - DATES

de consultation :	13/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/01/2023
du dossier complet :	03/02/2023

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

Projet de cession à un commerçant riverain d'un local commercial auparavant à usage de bureau de poste (ancien bail commercial entre la commune et La Poste).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte en copropriété, achevé en 1967, dans le quartier de Vésines, au centre de la commune, sur la rive gauche du Loing, à la limite des communes de Corquilleroy au nord, de Pannes à l'ouest.

La rue Roger Salengro est une rue commerçante, desservie par les différents réseaux et les transports en commun interurbains.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Châlette-sur-Loing	AY n° 590	63 T RUE ROGER SALENGRO	1 103 m ²

4.3. Surfaces du bâti

Les données cadastrales font état d'une surface utile de 58 m².

Les mesures réalisées par le consultant indiquent une surface utile de 60 m², cette surface sera retenue pour la présente évaluation.

4.4. Descriptif



Le bien à évaluer est un local professionnel en rez-de-chaussée, assimilable à un plateau de bureaux, correspondant au lot n° 3 de la copropriété, il est composé :

- d'une pièce auparavant dédiée à l'accueil du public, éclairée sur rue par une baie vitrée sur toute sa largeur, accès à l'arrière-boutique comprenant sur la droite : local technique, chambre forte, sanitaires (WC, lavabo, petit évier, ballon d'eau chaude électrique situé dans le faux-plafond), dégagement et pièce éclairée sur parking situé à l'arrière du bâtiment (fenêtres métalliques double vitrage avec barreaux) ;
- sur la gauche petite pièce ouverte sur entrée avec accès à un bureau fermé par cloisons semi-vitrées, débarras ;

Sol carrelé, plafond suspendu garni de dalles, éclairage néon, murs peints.

Chauffage par convecteurs électriques anciens.

État d'entretien passable, travaux de rafraîchissement à prévoir.

	
Plan cadastral	Plan du local

		
Bureau d'accueil / accès arrière boutique	Pièce ouverte sur accueil	Salle en arrière boutique

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Châlette-sur-Loing (acquisition par acte du 21/09/2005 pour un montant de 56 100 €)

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 06/12/2022).

Cette zone correspond aux zones urbaines des centres bourgs de VILLEMANDEUR, AMILLY, CHÂLETTE-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 de locaux professionnels à usage de bureaux d'une surface utile inférieure à 150 m² sur la commune de Châlette-sur-Loing. Le marché étant peu dynamique pour ce type de bien sur ce secteur, l'étude a été élargie aux communes voisines dans un rayon de 10 km du bien à évaluer, sur une période élargie allant du 01/01/2018 au 31/12/2022.

Afin de se rapprocher des caractéristiques du local à évaluer dans un contexte de marché relativement atone pour ce type de bien, des cessions de bureaux en rez-de-chaussée, situés dans des immeubles achevés dans les années 1960/1970 ont été plus particulièrement recherchées.

Il ressort de ces critères une sélection de trois mutations.

Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Observations/Descriptif	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4504P03 2020P02268	4//CL/223//73//72	AMILLY	433 RUE DE LA NIVELLE	30/06/2020	Un local professionnel situé au rez-de-chaussée du Bâtiment C, à droite de l'entrée de l'escalier numéro 4, composé de : salle d'attente, ancienne cuisine, pièce d'archives, water-closets, deux bureaux et deux salles d'examen.	1967	108	60 000	555,56
4504P01 2021P23169	208//AR/ 159//37//22//10	MONTARGIS	33 RUE DE VIMORY	07/10/2021	Local à usage de bureaux.	1968	110	78 000	709,09
4504P03 2018P04732	208//AN/757//1//620	MONTARGIS	41 PL DE LA REPUBLIQUE	20/11/2018	Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche du hall d'entrée, un local commercial comprenant : une pièce principale, un dégagement avec trois pièces - bureaux, un water-closet avec lave-main et un placard.	1975	95	72 000	757,89
Moyenne									674,18
Médiane									709,09

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

L'étude de marché révèle des valeurs unitaires comprises entre 555 €/m² pour un ancien cabinet médical plus excentré et 758 €/m² pour un local en centre-ville de Montargis resté longtemps inoccupé.

S'agissant d'un local professionnel assimilable à une surface de bureaux en rez-de-chaussée, en état d'entretien passable, situé dans un secteur commerçant, une valeur vénale de 700 €/m² proche de la médiane des prix constatés sera retenue :

$$60 \text{ m}^2 \times 700 = 42\,000 \text{ €}$$

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 **42 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 37 800 € (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.

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 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 le Directeur régional des Finances publiques,
par intérim et par délégation



Marina DESCLOUX
Inspectrice des Finances publiques