



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie ALINE

Courriel : nathalie.aline@dgfip.finances.gouv.f

Téléphone : 02 47 21 74 82

Réf DS : 11112143 et 11113865

Réf OSE : 2023-37072-02522 et 2023-37072-02528

Le 16/02/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire de la commune de Chinon

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



Parcelle AX 282

Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Au lieudits « La Libourne » et « Les Petites Boisses » à Chinon

Valeur :

88 000 € pour la parcelle AX 282 et à 89 500 € pour la parcelle AH 520 €



Parcelle AH 520

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Baptiste BAREILLE

2 - DATES

de consultation :	11/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Selon l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. L'autorité compétente de l'État est le Pôle d'Évaluation domaniale (PED) du lieu de situation des biens vendus.

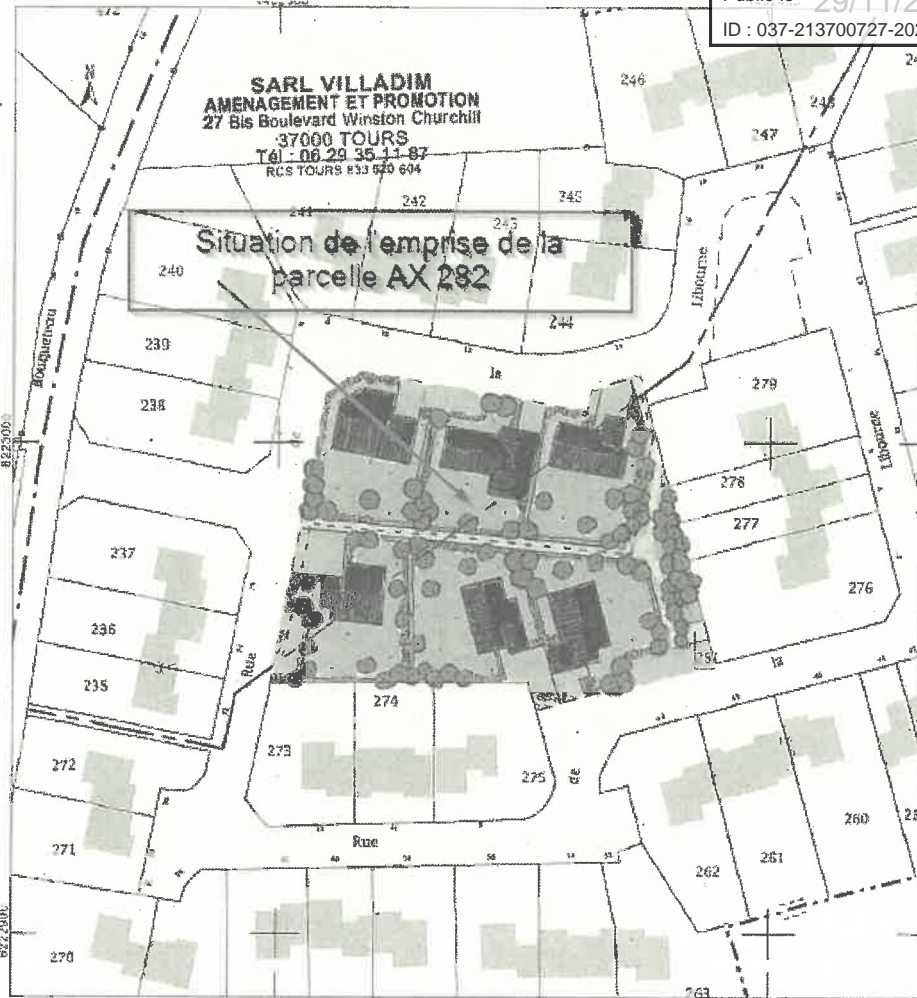
Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de CHINON envisage de céder deux terrains au profit de la société VILLADIM.

En effet, selon les indications du consultant, le promoteur a prévu d'aménager six lots à bâtir sur la parcelle AX 282 et de construire quatre maisons individuelles sur la parcelle AH 520.

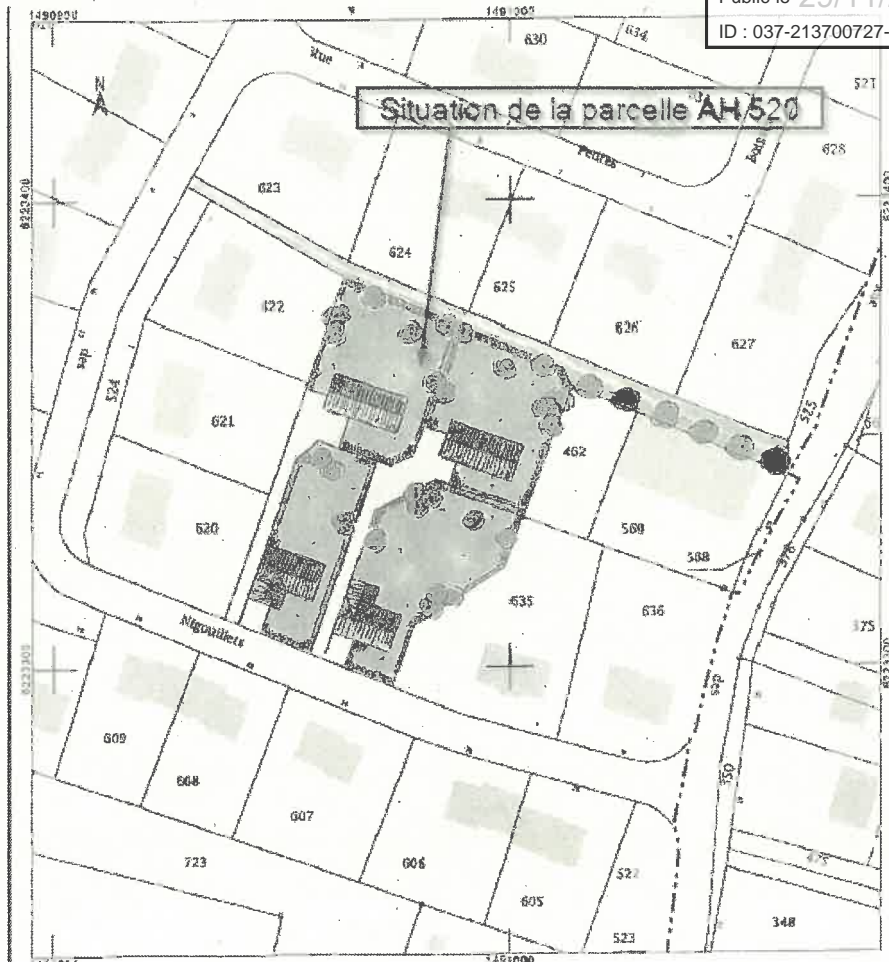
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



APS n°1 - Superficie des terrains à bâtir

Secteur « La Libourne » - Chinon

ID	Surface (m ²)	Largueur façade (m)
1	640	22
2	615	23
3	580	21
4	712	25
5	754	26
6	622	24



APS n°2 - Superficie des terrains à bâtir

Secteur « Les Nigouillets » - 37500 Chinon

ID	Surface (m ²)	Largeur façade (m)
1	731	17
2	1030	17
3	918	27
4	877	27

Une estimation du service du Domaine référencée 2019-37072V0914-915 a été réalisée le 04/02/2020 pour la somme de 86 000 €, soit 18,53 €/m² pour la parcelle AX 282 et 88 000 €, soit 19,66 €/m² pour la parcelle AH 520.

Les deux terrains ont fait l'objet d'une offre d'acquisition par courrier le au prix de 88 160 €, soit 19 €/m² pour la parcelle AX 282 et de 71 500 €, soit 16 €/m² pour la parcelle AH 520.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Chinon (8 104 habitants en 2019) est située dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire. Elle est l'une des deux sous-préfectures, avec Loches, du département d'Indre-et-Loire.

Elle se trouve à 47 km au sud-ouest de Tours, 30 km à l'est de Saumur, 80 km à l'est d'Angers, 85 km au nord de Poitiers, et à 305 km au sud-sud-ouest de Paris. Construite sur les coteaux de la Vienne, sa vieille ville est composée de petites rues plutôt en pente, tandis qu'un quartier,

«les Hucherolles », plus récent et résidentiel, s'est posé sur le plateau est très étendu, sa superficie est de 39,02 km. Mis à part le centre ancien, l'habitat est assez dispersé. Chinon est située au cœur du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, en bordure d'une vaste forêt domaniale allant jusqu'à Azay-le-Rideau et qui autrefois s'étendait jusqu'au château.

Enrichie par la culture de la vigne et le commerce du vin, la ville a trouvé, avec l'installation de la centrale nucléaire d'Avoine, un pendant industriel à sa traditionnelle activité agricole. Située à proximité des châteaux de la Loire, sur le détour de Vienne du circuit touristique Loire à Vélo, Chinon attire également de nombreux touristes. Depuis 2000, la ville fait partie de la section du Val de Loire inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des paysages culturels.

Les sols communaux sont occupés, en 2018, pour 23,4 % de prairies, 16 % de terres arables, 15,1 % de zones agricoles hétérogènes, 14,9 % de zones urbanisées, 12,6 % de cultures permanentes, 11,3 % de forêts, 3,1 % d'eaux continentales, 2 % de zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication, 1,4 % d'espaces verts artificialisés, 1,4 % de non agricoles et 0,1 % de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée.

Sa population croît régulièrement depuis 2013 après avoir fortement baissé au cours de la première décennie du XXI^{ème} siècle. En 2019, la commune comptait 8 104 habitants, en augmentation de 0,75 % par rapport à 2013 (Indre-et-Loire : +1,64 %). Il s'agit d'une population plutôt âgée, 36,4 % ayant plus de 60 ans, 54,9 % ayant plus de 45 ans.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	8 078	100,0	8 044	100,0	8 104	100,0
0 à 14 ans	1 153	14,3	1 190	14,8	1 163	14,4
15 à 29 ans	1 323	16,4	1 341	16,7	1 289	15,9
30 à 44 ans	1 279	15,8	1 250	15,5	1 208	14,9
45 à 59 ans	1 795	22,2	1 633	20,3	1 496	18,5
60 à 74 ans	1 371	17,0	1 482	18,4	1 828	22,6
75 ans ou plus	1 156	14,3	1 148	14,3	1 120	13,8

Les logements sont constitués essentiellement par des résidences principales. Ils sont vacants à près de 16 %.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	4 562	100,0	4 779	100,0	5 095	100,0
Résidences principales	3 878	85,0	3 985	81,3	4 013	78,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	205	4,5	194	4,1	274	5,4
Logements vacants	479	10,5	700	14,7	808	15,9
Maisons	2 200	61,4	2 328	61,2	2 157	62,0
Appartements	1 707	37,4	1 809	37,9	1 915	37,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

LOG G1 - Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement

	Maison	Appartement
Avant 1919 *	597	267
De 1919 à 1945	146	79
De 1946 à 1970	366	340
De 1971 à 1990	844	371
De 1991 à 2005	266	218
De 2006 à 2015	265	120

Résidences principales construites avant 2011.

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013		2018		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'eménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	3 878	100,0	3 885	100,0	4 013	100,0	7 686	14,9
Propriétaire	1 950	50,3	1 967	50,6	2 107	52,5	4 373	21,2
Locataire	1 810	46,7	1 810	46,5	1 835	45,7	3 161	7,8
dont d'un logement HLM ou vide	873	22,7	858	22,3	875	21,8	1 557	10,3
Logé gratuitement	118	3,0	108	2,8	71	1,8	151	8,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

Le revenu médian des Chinonais est inférieur au revenu médian départemental, régional et national.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Chinon	4014	51,0	20940
Indre-et-Loire	272494	56,3	21720
Centre-Val de Loire	1132693	56,6	21370
France métropolitaine	27979927	57,6	21640

La commune de Chinon est accessible par les départementales D751, D749, D16 et D8

Elle possède une gare reliant Tours aux Sables-d'Olonne. Elle est desservie par les réseaux de bus urbains et interurbains.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



La parcelle AX 282 a une contenance globale de 11 312 m². Elle est située au lieu-dit « La Libourne » à CHINON, proche d'une école, d'un gymnase et d'un centre de formation, dans un quartier pavillonnaire. Elle est accessible par la rue de la Libourne qui fait partie de la parcelle AX 282. Elle est desservie par les réseaux mais n'est pas viabilisée.



La parcelle AH520 se situe au lieu-dit « Les petites Boisses » à CHINON. Elle dispose d'une façade accessible par la rue des Nigouillets et un accès rue des Boisses. La parcelle est desservie par les réseaux mais n'est pas viabilisée.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse /lieudit	Superficie	Nature réelle
Chinon	AX 282	La Libourne	11 312 m ²	Sol
Chinon	AH 520	Les Petites Boisses	4 475 m ²	Sol
TOTAL			15 787 m ²	

4.4. Descriptif



Seule une emprise de 4 640 m² de la parcelle AX 282 d'une contenance globale de 11 312 m² fait l'objet de l'avis-rapport.

Il s'agit d'un terrain enherbé entouré d'arbres, servant de parking. Sa configuration et sa desserte le rendent constructible.



La parcelle AH 520 a une contenance de 4 475 m². Il s'agit d'un terrain enherbé, planté de quelques arbres. Il a une façade accessible par la rue des Nigouillets et un accès rue des Boisses. La parcelle est proche des réseaux. Sa configuration et sa desserte la rendent constructible.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles AX 282 et AH 520 appartiennent à la commune de Chinon.

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat.

DESCRIPTION

La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- o Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- o Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seuilley, afin d'y définir l'orientation des faitages
- o Un sous-secteur **UBbz** a été créé, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

Des secteurs et sous-secteurs indicés (C) sont créés pour tenir compte de la spécificité de la commune de Marçay en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».

Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (c) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

6.2. Date de référence et règles applicables

La commune de Chinon est couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H) de Chinon, Vienne et Loire approuvé par délibération du conseil communautaire le 05/03/2020.

Aux termes de son règlement, les règles d'urbanisme applicables dans la zone UB sont les suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, les natures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UB.1 ou soumises à des conditions particulières au UB.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UB.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Cinéma.
- Exploitation forestière.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

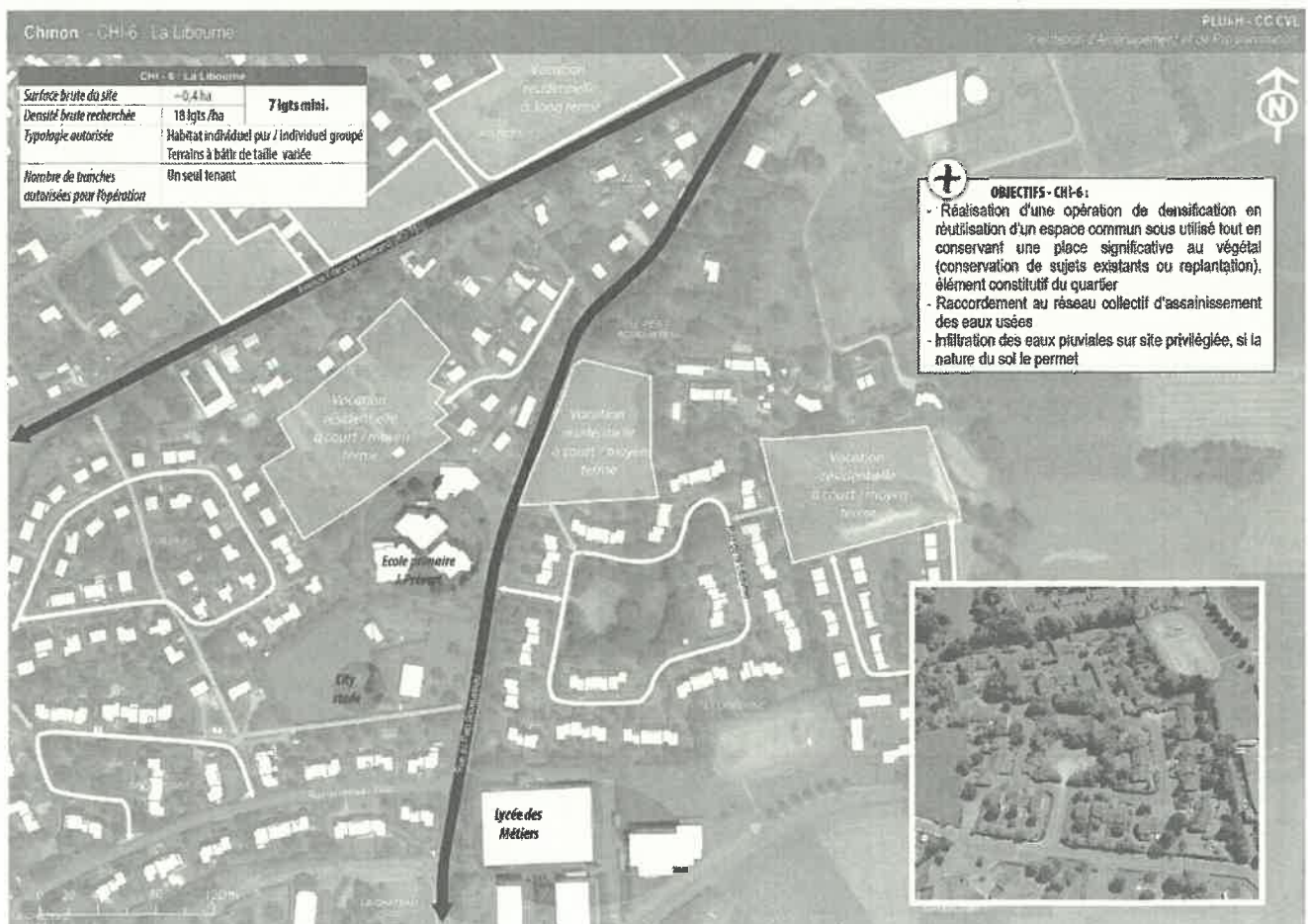
UB.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de commerce de gros, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre à l'extension d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de bureau, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone, et sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- **A Huismes, pour le site du Marais / La Massonnière**, que les terrains concernés par l'OAP-NO-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 5 logements ;
- **A Lemé, pour le site de La Vaubelle**, que les terrains concernés par l'OAP-LE-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 8 logements ;
- **A St-Benoît-la-Forêt, pour le site de La Cabane 1**, que les terrains concernés par l'OAP-BF-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 4 logements ;
- **A St-Benoît-la-Forêt, pour le site de La Cabane 2**, que les terrains concernés par l'OAP-BF-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site de La Berthelonnaire nord**, que les terrains concernés par l'OAP-SA-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site de La Berthelonnaire sud**, que les terrains concernés par l'OAP-SA-3 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site du Puy Rigault**, que les terrains concernés par l'OAP-SA-5 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;
- **A Chouzé-sur-Loire, pour le site de La Rue Menier**, que les terrains concernés par l'OAP-CHO-4 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;

La parcelle AX 282 est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6.



Les parcelles figurent dans le secteur pour lequel un assainissement collectif est existant ou projeté. Elles se localisent dans le périmètre de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).

Seule la parcelle AX 282 se trouve dans le périmètre concerné par les aménagements paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U.

Par ailleurs, les parcelles se situent hors zone inondable du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) du Val de Vienne approuvé par arrêté préfectoral du 09/03/2012.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la méthode par comparaison. En effet, cette méthode consiste à fixer la valeur vénale 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.

Au regard du projet du promoteur pour la parcelle AX 282, cette méthode sera corroborée par la méthode du compte à rebours aménageur. En effet, cette méthode consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente des charges foncières à des promoteurs immobiliers, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme d'aménagement urbain.

Pour la parcelle AH 520 et compte tenu du projet du promoteur, la méthode par comparaison pourrait être corroborée par la méthode du compte à rebours promoteur. En effet, cette méthode consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération.

Cependant, même si le promoteur a prévu de construire 4 maisons sur la parcelle AH 520, le projet précis des constructions n'a pas été fourni (surface de plancher à construire, type de logement, public visé par le programme de construction, etc..). La méthode du compte à rebours promoteur ne pourra donc pas être utilisée.

Compte tenu du descriptif du bien, il sera fait référence aux conditions de cessions de terrains constructibles situés sur la commune de CHINON.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains de grande superficie, entre 12/2018 et 07/2022, situés sur la commune de Chinon ont donc été recherchés.

Termes de terrain à bâtir de grande superficie sur la commune de Chinon

Termes	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Observations	Urbanisme
1	17/01/2019	CHINON	LA CAILLETIERE-84 rue des Vallées de Basse	72//C/1324//	1 110 m ²	39 500,00 €	35,59 €/m ²	Cession d'un Terrain à bâtir entre particuliers comprenant une cave : parcelle provient de la division de C 1319 (3 795 m ²). Aucune information sur la viabilisation du terrain ne figure dans l'acte .	UB, secteur mixte à vocation résidentielle selon PLU Chinon avant 05/03/2020
2	28/05/2019	CHINON	CLOS SAINT MARTIN – rue des Mollieres	72//CL/267//	1 801 m ²	38 000,00 €	21,10 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers constitue le lot 1 du lotissement dénommé « rue des Mollieres » issus de la parcelle CL 237. Aucune information sur la viabilisation du terrain ne figure dans l'acte .	UA, secteur mixte à vocation d'habitat – centre ancien selon PLU Chinon avant 05/03/2020
3	07/02/2019	CHINON	LA CROIX BILLARD	72/AD587-AD585-AD265-AD315-AD313	1 028 m ²	20 000,00 €	19,46 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particulier et société	UB, secteur mixte à vocation résidentielle selon PLU Chinon avant 05/03/2020
4	10/06/2021	CHINON	VAUROUX	72//D/465-592	2 251 m ²	40 000,00 €	17,77 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Aucune information sur la viabilisation du terrain ne figure dans l'acte .	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
5	14/12/2018	CHINON	ROCHETERRE	72//AD/621	1 729 m ²	50 000,00 €	28,92 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir viabilisé (eau, électricité, tout à l'égout télécom) entre particuliers, de forme longiforme, proche de la zone A	UB, secteur mixte à vocation résidentielle selon PLU Chinon avant 05/03/2020
6	11/03/2022	CHINON	LE PRESSEIR	72//BN/287//	1 222 m ²	30 000,00 €	24,55 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Aucune information sur la viabilisation du terrain ne figure dans l'acte .	UBb : zone urbanisée à vocation dominante d'habitat – bourg hors Chinon d'habitat pavillonnaire
7	08/01/2021	CHINON	LES PLAINES DES VAUX	72//AL/598//	1 129 m ²	33 000,00 €	29,23 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Aucune information sur la viabilisation du terrain n'est signifiée dans l'acte .	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
							Moyenne	25,23 €/m ²	
							Médiane	24,55 €/m ²	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'ensemble des termes de comparaison se situe sur la commune de Chinon, en zone urbanisée.

A l'étude des termes sélectionnés, le terme n°1 ne sera pas conservé car il comprend une cave.

Le terme n°2 ne sera pas retenu car il est viabilisé et ce n'est pas le cas des parcelles à estimer.

Il en résulte une valeur moyenne de 22,42 €/m² et une valeur médiane de 21,10 €/m².

Compte tenu du descriptif des parcelles, il est proposé de retenir la valeur médiane, soit 21,10 €/m² ;

Cependant, les terrains sélectionnés sont de superficie moins importante que celle des parcelles à estimer.

Il est généralement constaté sans que cela soit une règle absolue, que toute augmentation de superficie a pour conséquence une augmentation de la valeur globale mais, aussi, une diminution du prix au mètre carré, de sorte que la valeur globale croît moins vite que la superficie.

Au cas particulier l'emprise de la parcelle AX 282 a une contenance plus importante que celle de la parcelle AH 520.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est donc proposé d'appliquer un abattement de 10 % sur la valeur précédemment retenue pour valoriser la parcelle AX 282 , soit 18,99 €/m² (21,10 €/m² X 0,9).

La valeur vénale de la parcelle AX 282 pourrait être de 88 113,60 € (4 640 m² X 18,99 €/m²), arrondie à 88 000 €.

La parcelle AH 520 sera valorisé en appliquant un abattement de 5 % sur la valeur précédemment retenue pour valoriser la parcelle AH 520, soit 20,04 €/m² (21,10 €/m² X 0,95), arrondie à 20 €/m².

La valeur vénale de la parcelle AH 520 pourrait être de 89 679 € (4 475 m² X 20,04 €/m²); arrondie à 89 500 €.

9 - MÉTHODE DU COMPTE À REBOURS AMÉNAGEUR

9.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains de superficie moyenne, entre 02/2021 et 10/2021, situés sur la commune de Chinon ont donc été recherchés.

Termes de terrain à bâtir de petite superficie sur la commune de Chinon

Termes	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Observations	Urbanisme
1	03/02/2021	CHINON	FROMENTIERE	72//A/1415//	900 m ²	33 300,00 €	37,00 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Aucune indication sur la viabilisation du terrain ne figure dans l'acte.	UBb : zone urbanisée à vocation dominante d'habitat – bourg hors Chinon d'habitat pavillonnaire
2	17/03/2021	CHINON	LES GANAUDIÈRES	72//AH/1074-1075	601 m ²	45 000,00 €	74,88 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir par une société à un particulier constituant le lot n°2 du lotissement dénommé « Les jardins de Jeanne». Le bien a fait l'objet d'un permis d'aménager et d'un raccordement au tout à l'égout.	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
3	30/08/2021	CHINON	LES GANAUDIÈRES	72//AH/1067//	747 m ²	47 000,00 €	62,92 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir par une société à un particulier constituant le lot n°4 du lotissement dénommé « Les jardins de Jeanne». Le bien a fait l'objet d'un permis d'aménager et d'un raccordement au tout à l'égout.	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
4	05/07/2021	CHINON	PIERRE-GALLE	72//ZE/88//	872 m ²	39 000,00 €	44,72 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Selon les indications figurant dans l'acte, le bien n'est pas relié au réseau d'assainissement.	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
5	26/10/2021	CHINON	PIERRE-GALLE	72//ZE/89//	872 m ²	39 000,00 €	44,72 €/m ²	Cession d'un terrain à bâtir entre particuliers. Selon les indications figurant dans l'acte, le bien n'est pas relié au réseau d'assainissement.	UB, zone urbanisée à vocation dominante d'habitat
							Moyenne	52,85 €/m ²	
							Médiane	44,72 €/m ²	

9.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'ensemble des termes se situe en zone UB sur la commune de Chinon.

Au cas particulier, la parcelle AX 282 figure également en zone UB.

Le terme n°1 ne sera pas retenu car la valeur de celui-ci semble particulièrement basse par rapport à celle des autres termes. Aucune indication figurant dans les actes ne permet de justifier un tel écart.

Les termes n°4 et 5 ne sont pas raccordés au tout à l'égout. Ils ne seront pas conservés.

Des termes restants, il ressort des valeurs moyenne et médiane identiques, soit 68,90 €/m².

A la superficie globale de 4 640 m² de terrain, il sera tenu compte de 20 % de la surface constructible pour les parties communes (espaces vert, etc.), soit 928 m²

Il reste donc 3 712 m² de terrain à bâtir.

Il en résulte les informations suivantes :

Dépenses								
Nature	Ratios	Valeur retenue	Total en €	% total de dépenses		Surface en m ²	Valeur au m ²	Recettes en €
Coût de démolition	Entre 15 et 40 €/m ²	0	0,00 €	0	Terrain	3 712	68,90 €	255 756,80 €
VRD (y compris branchement)	Entre 30 et 60 € le m ² de terrain	30,00 €	111 360,00 €	73,38 %				
Honoraires maîtrise d'œuvre	Entre 11 et 15 % des coûts de travaux	11,00 %	12 249,60 €	8,07 %				
Frais généraux	Entre 15 et 18 % des coûts de travaux	15,00 %	16 704,00 €	11,01 %				
Frais financiers	Entre 0 et 7 % de la valeur du foncier	3,50 %	3 771,97 €	2,49 %				
Frais de commercialisation	1 % à 3 % du CATTC	3,00 %	7 672,70 €	5,06 %				
Total des dépenses			151 758,27 €	100,00 %		Total des recettes		255 756,80 €
Aléas et marge	Entre 6 et 8 % des recettes	6,00 %	15 345,41 €					
Foncier			88 653,12 €					
Valeur du foncier au m²			23,88 €					

La valeur de 23,88 €/m² constitue la valeur haute de la valeur vénale au m² pour laquelle un aménageur pourrait acquérir le terrain à bâtir.

La valeur de 18,99 €/m² obtenue par la méthode par comparaison est donc cohérente.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Au regard du descriptif et de la localisation des terrains ainsi que de la situation du marché local, la valeur vénale est arbitrée à 88 000 € pour la parcelle AX 282 et à 89 500 € pour la parcelle AH 520.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

11 - 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord 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.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait égale 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.

12 - 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques d'Indre-et-Loire et par délégation,



Nathalie ALINE

Inspecteur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 28/11/2023

Reçu en préfecture le 28/11/2023

Publié le 29/11/2023



ID : 037-213700727-20231116-DCM_2023_116-DE