

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/11/2022

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale de

4, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

téléphone : 02.47.21.74.93
mél. : ddfip347.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

Monsieur le Maire d'Amboise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald Archambault
Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.47.21.74.83

Réf DS : 8692017
Réf OSE : 2022-37003-35371

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain à bâtir de 348 m²

Adresse du bien : 89 avenue Léonard de Vinci 37400 AMBOISE

Valeur : 4 300,00 €

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Bernard MARCHAND

Vos références :

2 - DATES

de consultation :	04/05/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/09/2022

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

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 mairie d'Amboise envisage de céder des parcelles en bordure d'un terrain privé et constituant un ancien chemin. Ce chemin n'est plus utilisé depuis de nombreuses années.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Amboise est une commune située dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire.

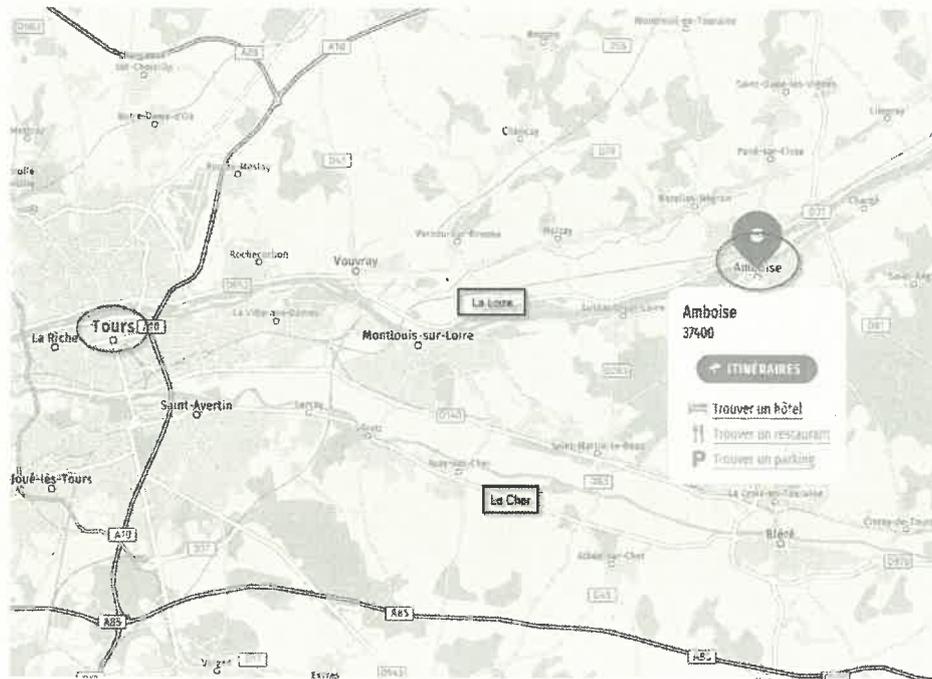
C'est une ville chargée d'histoire qui se trouve au centre du circuit des châteaux de la Loire.

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

Située sur les bords de la Loire, la cité doit sa renommée au château de l'Horloge, à l'église Saint-Denis, au château du Clos Lucé où s'éteignit Léonard de Vinci, au domaine royal de Château – Gaillard construit par Charles VIII en 1496 (dont les jardins ont été aménagés par Pacello da Mercogliano) et à la pagode de Chanteloup. Son nom est aussi attaché à la sanglante « conjuration d'Amboise » de mars 1560.

Elle fait partie des onze communes viticoles de l'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Touraine-Amboise ».

Amboise est située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



La ville est protégée des crues de la Loire par d'importantes digues situées de part et d'autre de ses rives, constituant la promenade du Mail.

Elle se trouve à 25 kms à l'est de Tours et à 230 kms en sud de Paris.

C'est une commune marquée par une proportion importante de forêts (57,4 % de son territoire). Les zones urbanisées, industrielles ou commerciales ne représentent que 16,6 % de sa superficie.

Sa population est en baisse depuis une dizaine d'années pour s'établir à 12 533 habitants en 2019.

Outre ses monuments historiques qui ont fait sa renommée, Amboise dispose d'un centre-ville ancien préservé. Des lotissements d'habitats individuels plus récents se sont construits en périphérie. La zone d'activités La Boitardière, située en périphérie est d'Amboise, est en expansion et héberge de nombreuses entreprises artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires.

Elle dispose de tous les commerces de proximité, de services publics (hôpital, EHPAD, ...), d'établissements scolaires (de la crèche au lycée public général et agricole), de structures sportives et culturelles (centre culturel, piscines, gymnases, cinéma,...).

Les résidences principales représentent 82,40 % des logements sur la commune.

Logement

Indicateurs	Amboise	France
<u>Nombre de logements</u>	7 084	36 220 594
<u>Part des résidences principales (%)</u>	82,4	82,1
<u>Part des rés. secondaires (vc log. occasionnels) (%)</u>	9,4	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	8,3	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2008 2013 **2018**

Le taux de chômage est légèrement supérieur à la moyenne nationale

Emploi - Chômage

Indicateurs	Amboise	France
Emploi total au lieu de travail	6 272	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	88,9	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	73,1	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	16,6	13,4

2008 2013 **2018**

Le revenu médian annuel des Amboisiens est, en 2019, de 21 040 €. Il est inférieur à celui de l'Indre-et-Loire, de la région et du national.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Amboise	5879	54,0	21 040,00 €
Indre-et-Loire	272494	56,3	21 720,00 €
Centre-Val de Loire	1132693	56,6	21 370,00 €
France métropolitaine	27979927	57,6	21 640,00 €

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

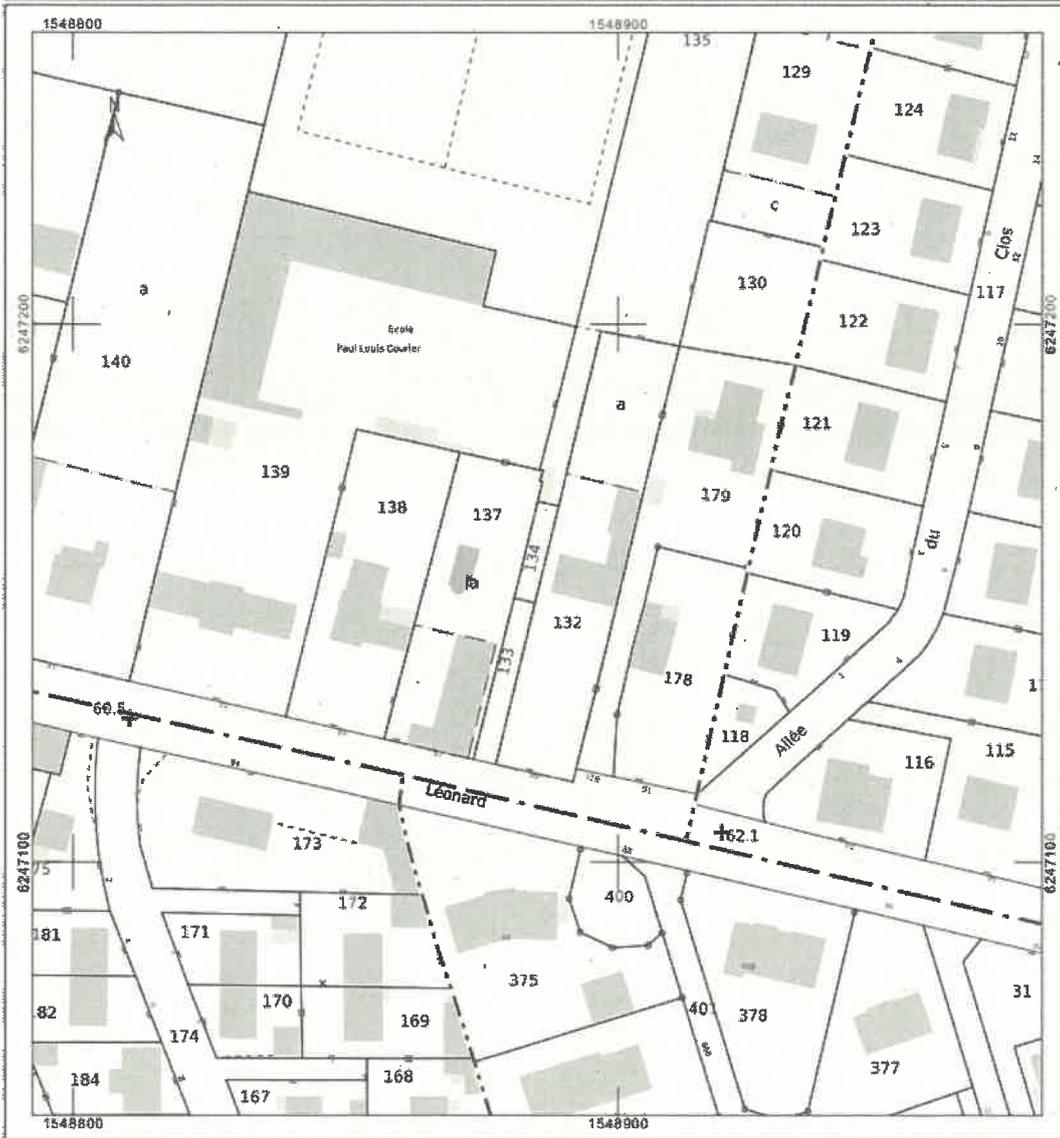
Les parcelles se situent sur les hauteurs d'Amboise, au sud-est du château, dans un quartier à dominante d'habitat individuel, à proximité de l'école Paul Louis Courier et de parcelles boisées. Elles disposent d'un accès direct à la rue dans laquelle passe l'ensemble des réseaux. Très étroites, en forme de lames de parquet, elles sont fermées par un muret surmonté d'une grille, rendant leur accès impossible. Elles sont de fait intégrées dans la propriété de l'acquéreur.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AMBOISE	AZ//133	89 avenue Léonard de Vinci	125m ²	Sols
AMBOISE	AZ//134	89 avenue Léonard de Vinci	70m ²	Sols
AMBOISE	AZ//211	89 avenue Léonard de Vinci	2 334m ²	Sols
TOTAL			2 529m ²	Sols

Département : INDRE ET LOIRE Commune : AMBOISE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOURS 48, rue Edouard Vaillant 37060 37060 TOURS CEDEX 9 tél. 02 47 21 71 62 - fax ptc.indre-et-loire@dgif.finances.gouv.fr
Section : AZ Feuille : 000 AZ 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 25/11/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr

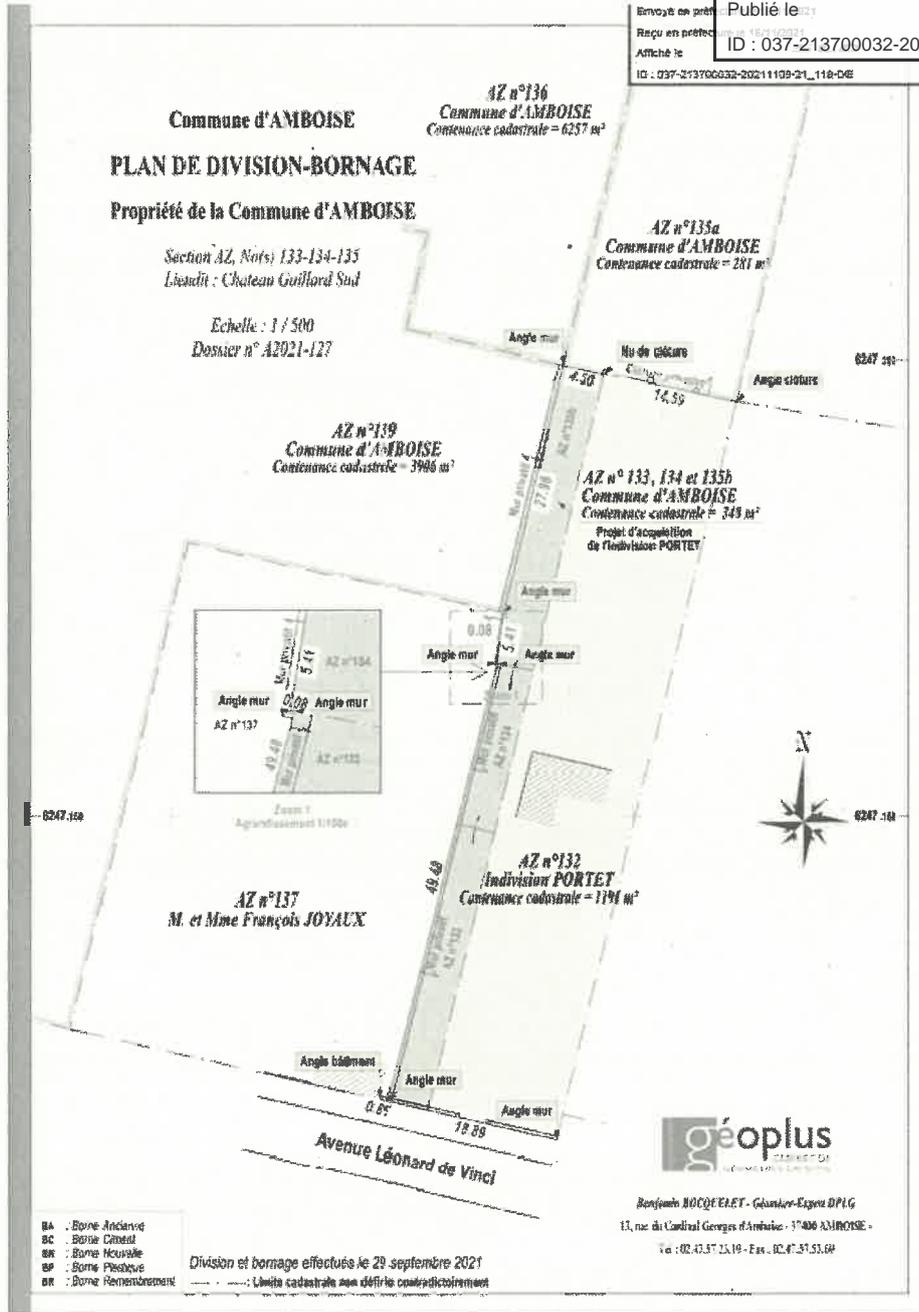


4.4. Descriptif

Les parcelles AZ 133, AZ 134 et AZ 211 sont d'ores et déjà utilisés par l'acquéreur. Elles forment une partie de son jardin.

La parcelle AZ 211 provient de la parcelle AZ 135 dont le surplus désormais cadastré AZ 210 demeure la propriété de la commune.





4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles appartiennent à la commune d'Amboise.

5.2. Conditions d'occupation

Libres au moment de la vente.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les trois parcelles AZ 133, AZ 134 et AZ 211 sont en zone UA



37003 AZ 134 - Urbanisme

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

- Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 1 étage (68%)
Zone UBa
- Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat (7%)
Zone UA
- Zone naturelle (25%)
Zone N

Prescriptions

- Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (Zone de dissipation d'énergie)
- Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (PPRI)

Informations

Aucune information

Servitudes

- PM1_Arrete_Valdecisse_20010129_act.pdf
Enveloppe des zonages réglementaires (pm1)
- AC4_Site-patrimonial-remarquable--dAMBOISE---
AVAP_20170123_act.pdf
Périmètre du SPR (ac4)

37003 AZ 133 - Urbanisme

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

- Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat
Zone UA

Servitudes

- AC4_Site-patrimonial-remarquable--dAMBOISE---
AVAP_20170123_act.pdf
Périmètre du SPR (ac4)

37003 AZ 134 - Urbanisme

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

- Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat
Zone UA

Servitudes

- AC4_Site-patrimonial-remarquable--dAMBOISE---
AVAP_20170123_act.pdf
Périmètre du SPR (ac4)

6.2.Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val d'Amboise a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 13/02/2020. Aux termes de son règlement, les règles d'urbanisme applicables dans la zone UA, sont les suivantes :

1. LA ZONE UA A VOCATION MIXTE CARACTÉRISÉE PAR UN BATI ANCIEN ET DENSE

La zone UA est une zone à vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Dispositions générales

Le choix de toute implantation doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de constructions économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ Volumétrie

Les constructions principales doivent respecter des volumétries de l'architecture traditionnelle existante observée à proximité.

Les constructions composées d'une architecture et d'une composition éloignées du bâti traditionnel local ne sont pas autorisées.

Pour les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², des pentes plus faibles et des toitures terrasses sont autorisées.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales est limitée à 13 mètres au faitage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant. Un dépassement pouvant aller jusqu'à 1 mètre est autorisé dès lors que ce dépassement ne dénature pas la construction voisine.

Dans tous les cas, toute construction principale doit prendre en compte les hauteurs des constructions existantes à proximité immédiate, dans la mesure où les 13 mètres autorisés ne sont pas toujours propices à une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions (constructions principales ou annexes d'au moins 40 m² d'emprise au sol) doivent présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie de desserte principale. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction visée (ou pour toute autre construction) permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades. L'alignement peut être constitué par un pignon.

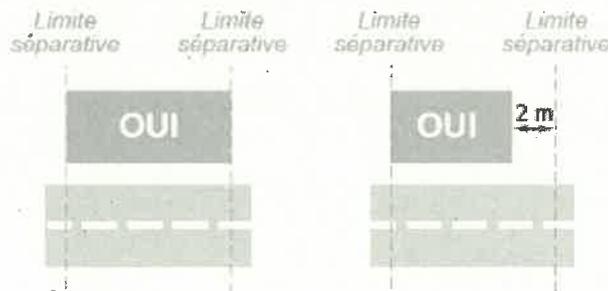
Une implantation peut être autorisée entièrement en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ;
- pour la réalisation d'une annexe à l'habitation (si l'accroche bâtie est déjà satisfaite par une autre construction sur l'unité foncière) ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque les constructions principales situées de part et d'autre de la parcelle visée ne respectent pas ce principe d'implantation
- à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci ;
- aux annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol ;
- aux piscines.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Il a été procédé à des recherches à l'aide des applications « estimer un bien », « patrimoine » et « etalab.dvf », de ventes de jardins d'une superficie comprise entre 100 m² et 1 200 m², situés sur la commune d'Amboise et les communes alentours, au titre de la période du 01/01/2021 à 31/06/2022.

Il n'a été trouvé aucun terme. La recherche a alors été étendue aux cessions de terrains à bâtir, les parcelles cédées étant classées en zone constructible sur la commune d'Amboise.

Il a ainsi été relevé les cessions suivantes :

Biens à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	26/02/21	AMBOISE	003//AW/286//003//AX/336	446	UBb	53800	120,63 €	Vente par VAL TOURAINE HABITAT à un particulier d'un TAB n°22 du lotissement Terrasse des Ormeaux.
2	11/03/21	AMBOISE	003//AS/188	175	UBa	39000	222,86 €	Cession d'un terrain à bâtir à viabiliser par un particulier à un particulier.
3	11/03/21	AMBOISE	003//AX/332	575	UBb	67700	117,74 €	Vente par VAL TOURAINE HABITAT à un particulier d'un TAB n°20 du lotissement Terrasse des Ormeaux.
4	02/04/21	AMBOISE	003//AX/321	443	UBa	54400	122,80 €	Vente d'un particulier à un particulier d'un TAB n°7 du lotissement Terrasse des Ormeaux.
5	02/04/21	AMBOISE	003//AW/287//003//AX//337	430	UBb	55900	130,00 €	Vente par VAL TOURAINE HABITAT à un particulier d'un TAB n°23 du lotissement Terrasse des Ormeaux.
6	26/04/21	AMBOISE	003//AT/565	705	UBa	86400	122,55 €	Cession d'un terrain à bâtir à viabiliser par un particulier à un particulier, TAB n°1 du lotissement Beau Clos
7	21/05/21	AMBOISE	003//AW/236	1062	UBb	85000	80,04 €	Cession d'un terrain à bâtir viabilisé par un particulier à un particulier, TAB n°3 du lotissement Clément Jannequin Sud
8	06/08/21	AMBOISE	003//AT/563	983	UBa	110000	111,90 €	Vente par SAS GEM à un particulier d'un TAB du lotissement Moulin de Fer.
9	25/09/21	AMBOISE	003//AC/289	525	UBb	65000	123,81 €	Vente par SARL IMMOBILIERE MARCHAND à un particulier d'un TAB non viabilisé
0						moyenne	128,04	
						médiane	122,55	

UBa :Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 1 étage

UBb :Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 2 étages

Les termes relevés concernent des terrains destinés à la construction d'habitations individuelles.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Selon le site « Réseau Immo-Diffusion », les prix moyens des terrains sont les suivants pour la commune d'Amboise :

TERRAIN À BÂTIR AMBOISE (37400) PRIX M2 AMBOISE			
Type	Moyenne Basse	Moyenne	Moyenne Haute
	74 €/m ²	118 €/m ²	139 €/m ²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaison présentent des prix de cession compris entre 80,04 €/m² et 222,86 €/m². Les valeurs moyenne (128,02 €/m²) et médiane (122,55 €/m²) sont toutefois très proches l'une de l'autre, Cce qui atteste d'une certaine cohérence du marché.

Les parcelles à évaluer bien que situées en zone constructible, sont à usage de jardin. Leur cession est envisagée dans le cadre d'une régularisation de la situation actuelle : occupation et entretien par l'acquéreur

Leur faible largeur ne permet pas de construire dessus. Toutefois, ils apportent des droits à construire supplémentaires à l'acquéreur du fait de l'agrandissement de sa propriété.

Les neuf termes de comparaison retenus sont en zone Uba et UBb. Ils s'agit de ventes de terrains à bâtir en vue de la construction de maisons individuelles. Certains sont viabilisés. Cependant, l'absence de viabilisation ne semble pas influencer sur la valeur.

Tous les terrains des termes ont une belle forme géométrique plus ou moins rectangulaire, permettant l'implantation d'une maison en leur centre.

Aussi, au regard de la configuration des parcelles vendues, de leur implantation en bordure des parcelles appartenant à l'acquéreur, de leur usage actuel, il sera retenu la valeur médiane des termes de comparaison retenus, affectée d'un abattement de 90 %. La valeur unitaire serait ainsi de 12,26€/m² (122,05X0,1).

La valeur vénale des parcelles AZ 133, AZ 134 et AZ 211 est donc estimée à 4 266,48 €, arrondie à 4 300 €.

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 des parcelles AZ 133, AZ 134 et AZ 211 d'une superficie totale de 348 m² est estimée à **4 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 24 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 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 de la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - 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 et par délégation,



Anne VIGNAUX,
Responsable du Pôle d'Évaluation domaniale

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le

SLOW

ID : 037-213700032-20221216-22_273-DE