Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le 16/11/2026
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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 : Nelly Grivotte
Courriel : nelly.grivotte@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.46.66.49.50

Réf DS : 21708723
Réf OSE : 2025-37003-00359

Le 15/01/2025

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

à

Monsieur le Maire d'Amboise

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



Nature du bien :	Immeuble ancien à usage de bureaux
Adresse du bien :	22, place Richelieu 37 400 AMBOISE
Valeur :	568 000 €, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme BORTOLOTTI Emilie, Chef du service administration générale, juridique et foncier

Vos références : /

2 - DATES

de consultation :	03/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/12/2024
du dossier complet :	03/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet de cession, la commune souhaite connaître la valeur d'un bâtiment abritant les services de l'espace France Services et de la mission locale.

La commune n'a pas d'acquéreur au jour de la demande.

La visite des locaux a été partielle.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

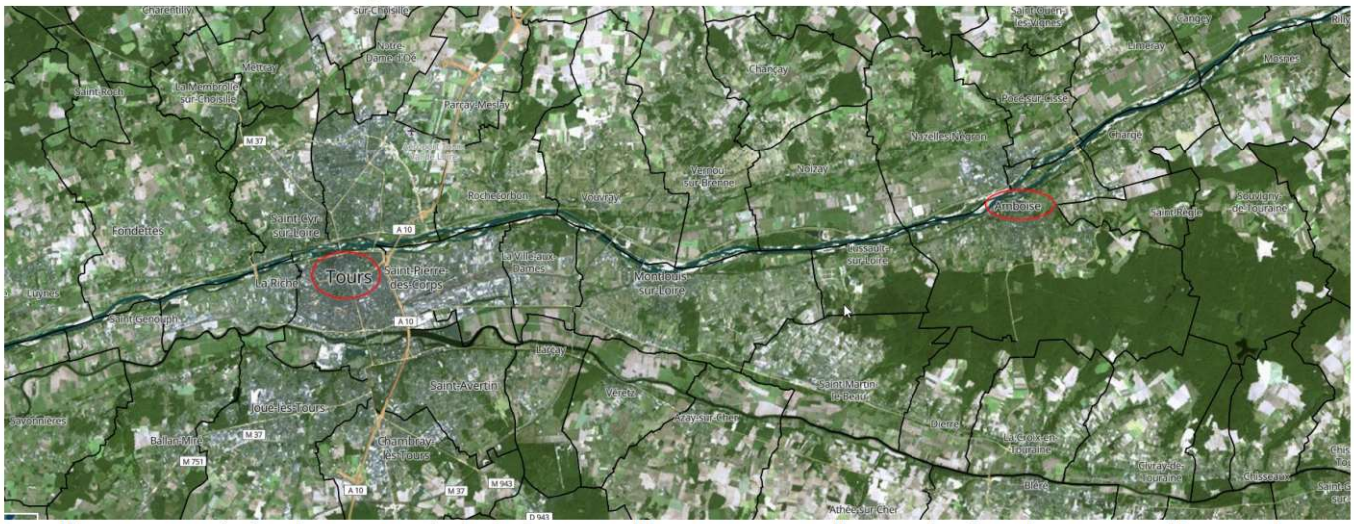
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Située sur les bords de la Loire, la cité doit sa renommée au château [illegible] divers monuments historiques qu'elle abrite.

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 km à l'est de Tours et à 230 km de Paris.

C'est une commune marquée par une proportion importante de forêts.

Sa population est stable depuis une dizaine d'années après avoir augmenté régulièrement au cours des 40 années précédentes.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	8 625	10 680	10 857	10 982	11 457	12 846	13 119	12 938
Densité moyenne (hab/km²)	212,2	262,7	267,1	270,2	281,8	316,0	322,7	318,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

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.

Les résidences principales représentent 82,10 % des logements sur la commune.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**6 318**	**100,0**	**6 760**	**100,0**	**7 315**	**100,0**
Résidences principales	5 575	88,2	5 837	86,3	6 008	82,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	194	3,1	388	5,7	749	10,2
Logements vacants	549	8,7	536	7,9	558	7,6
Maisons	*3 807*	*60,2*	*4 193*	*62,0*	*4 636*	*63,4*
Appartements	*2 463*	*39,0*	*2 510*	*37,1*	*2 664*	*36,4*

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Le taux de chômage sur la commune est supérieur à la moyenne départementale, régionale et nationale.

Emploi – Chômage au sens du recensement	Région : Centre-Val de Loire (24)	France métropolitaine (1)	Commune : Amboise (37003)	Département : Indre-et-Loire (37)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2021	987 793	26 751 149	6 220	250 299
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2021, en %	*87,6*	*86,4*	*89,0*	*87,5*
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	0,1	0,6	-0,9	0,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2021	75,6	74,9	74,7	75,2
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2021	11,5	11,7	15,0	11,3
Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2024				

Le revenu médian annuel des Amboisiens est, en 2021, de 22 160 €. Il est inférieur à celui des ménages du département, de la région et de la France métropolitaine.

Revenus	Région : Centre-Val de Loire (24)	France métropolitaine (1)	Commune : Amboise (37003)	Département : Indre-et-Loire (37)
Nombre de ménages fiscaux en 2021	1 136 433	28 280 168	5 974	268 673
Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en %	52,5	53,4	50	52,7
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	22 780	23 080	22 160	23 140
Taux de pauvreté en 2021, en %	13,5	14,9	16	12,8
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).				
Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2023				

Du point de vue de l'activité économique, le nombre d'établissements actifs sur Amboise fin 2021 s'élève à 1 074. Les établissements d'Amboise exercent majoritairement une activité dans le domaine du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration (29,4 %). Viennent ensuite le secteur de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (16,9 %), puis ceux des secteurs d'activités spécialisées, scientifiques et techniques (14,3 %).

DEN T5 - Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021

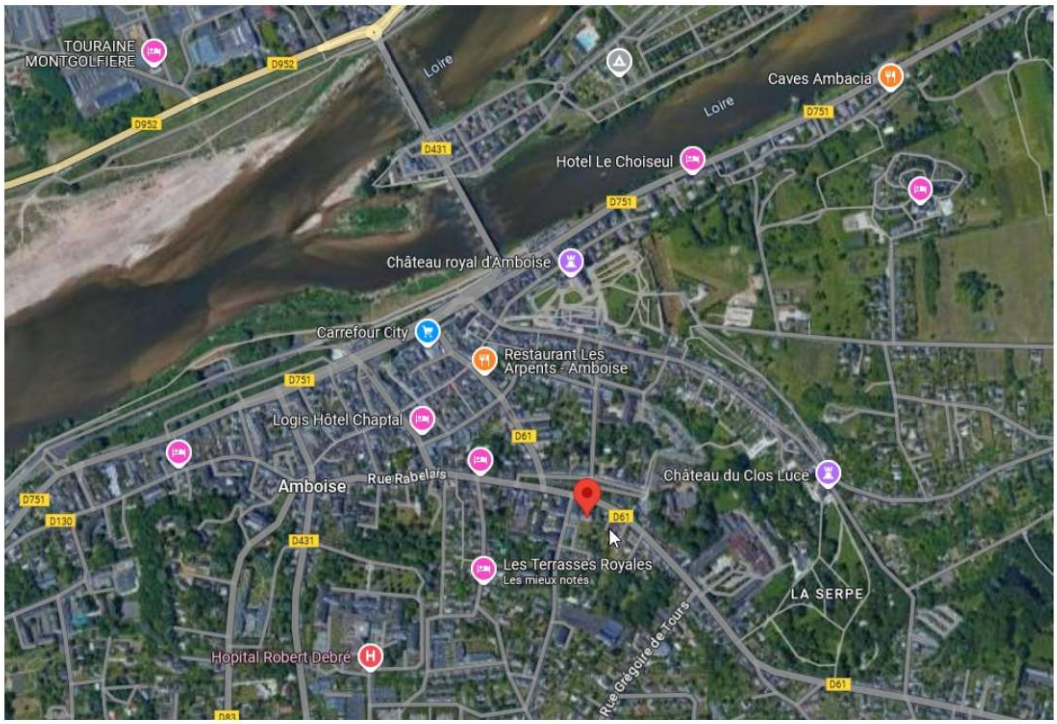
	Nombre	%
Ensemble	**1 074**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	59	5,5
Construction	65	6,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	316	29,4
Information et communication	27	2,5
Activités financières et d'assurance	52	4,8
Activités immobilières	104	9,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	154	14,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	181	16,9
Autres activités de services	116	10,8

Champ : établissements non agricoles appartenant à des unités légales marchandes et productives, actifs économiquement dans l'année.
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

La commune compte deux quartiers prioritaires : La Verrerie et le quartier Patte d'oie/Malétrenne/Plaisance, avec un taux de pauvreté entre 35 % et 40 %.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie



La parcelle à évaluer borde l'avenue Léonard de Vinci ou route D 61, en centre-ville. Elle est en zone urbanisée, dans un environnement calme et verdoyant. La parcelle est voisine avec d'autres bâtiments abritant des services publics. Un jardin public se situe à l'arrière de la parcelle. Des stationnements sont disponibles sur le parking de la place Richelieu.

La parcelle bâtie dispose de tous les réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AMBOISE	BA 559	22 B PL RICHELIEU 22 PL RICHELIEU	1 343 m²	SOL



000 BA 559
1 343 mètre carré
22B PL RICHELIEU
37400 AMBOISE
22 PL RICHELIEU
37400 AMBOISE

Extrait du plan cadastral et vue du ciel



Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

4.4. Descriptif

Le bâtiment au 22 et 22 Bis place Richelieu présente 4 niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et combles. Il daterait des années 1750. Les murs extérieurs sont en pierre et pierre de taille et sont enduits pour partie. La toiture est en ardoise.

Un transformateur électrique est localisé au nord-est de la parcelle.

La cour comporte des pavés au sol ou des espaces verts avec quelques arbres. La parcelle n'est pas clôturée.

Le bâtiment présente une entrée principale avec marquise dans un état vétuste (métal et verre). L'entrée est accessible par un escalier extérieur. Un second accès sur le côté du bâtiment avec rampe d'accès bétonnée, est accessible aux PMR. Il n'y a pas d'ascenseur entre les étages. Le sous-sol et les combles sont inaccessibles lors de la visite.

Le sous-sol comporte une chaufferie. Au dernier niveau, est localisé un grenier.

Le rez-de-chaussée et le premier étage comportent des bureaux, des salles de réunion, un plateau ouvert, une cafétéria (au premier étage), plusieurs sanitaires dont un avec accès PMR. Le premier étage est desservi par deux escaliers : un escalier tournant assez large en bois avec garde-corps en ferronnerie et bois et un escalier en bois droit, assez raide, avec rampe épaisse en bois. Les sols ne sont pas homogènes (carrelage, linoléum, moquette ancienne, vieux parquet). Les murs intérieurs sont peints ou recouverts de papier en fibre de verre peint ou carrelés avec faïence blanche pour partie dans les toilettes ou cuisine. Certains murs intérieurs présentent un revêtement mural en bois (panneaux d'habillage en bois massif notamment dans le hall d'entrée). Au plafond, sont installés des faux-plafonds avec luminaires encastrés ou des luminaires plus anciens en saillie ou hublots. Certaines pièces comprennent d'anciennes cheminées.

La cuisine est désuète et minimaliste avec ancien évier et faïence blanche.

Les huisseries sont en bois pour l'essentiel. Les vitrages sont principalement simples. Les fenêtres comportent ou pas des persiennes. Certaines persiennes sont en bois et métal et d'autres sont en PVC. Des fenêtres en rez-de-chaussée sont grillagées ou disposent de barreaux.

Le bâtiment est chauffé au gaz (chaudière en sous-sol).

Des traces d'infiltrations ont été relevées dans deux bureaux à l'étage.









Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Plusieurs fissures sont présentes sur certaines façades au regard des [illegible]

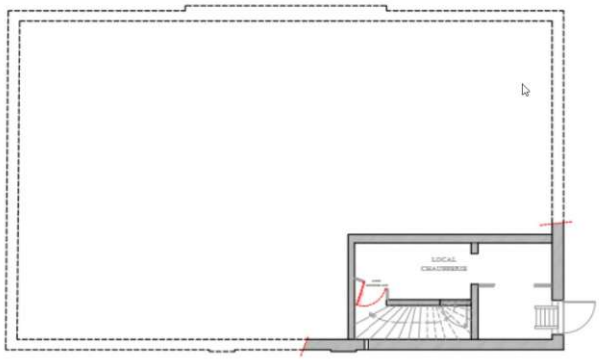
D'après un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux du 06/03/2018, des matériaux et produits contenant de l'amiante ont été repérés dans la chaufferie et l'escalier R-1 (conduits de ventilation ou de fluide, joint fibreux noir fourreau).

Des travaux pour l'aménagement de France Services ont été réalisés sur le bâtiment qui constitue l'ancienne trésorerie (faux-plafonds et cloisons, peintures et sols, électricité, informatique, etc…).

L'enveloppe des travaux est approximativement de 150 000 euros selon les renseignements communiqués par le consultant.

Aucun diagnostic de performance énergétique n'a été produit.

Plans (sous-sol et rez-de-chaussée) du bâtiment au 22, place Richelieu à Amboise



Plan du sous-sol avec local « chaufferie »

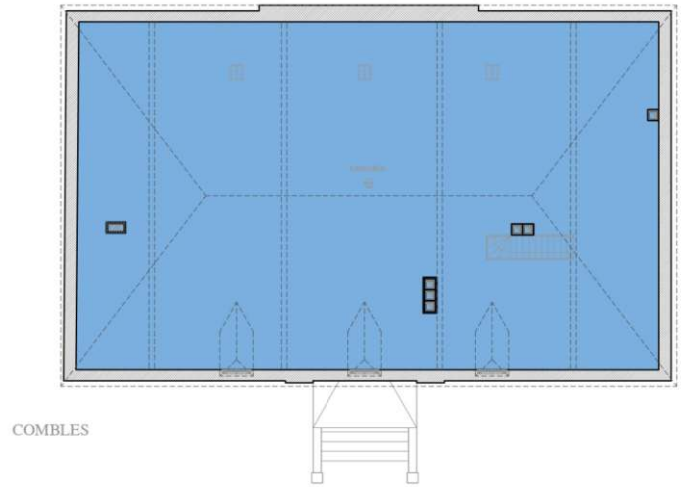


Rez-de-chaussée

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE



1er étage



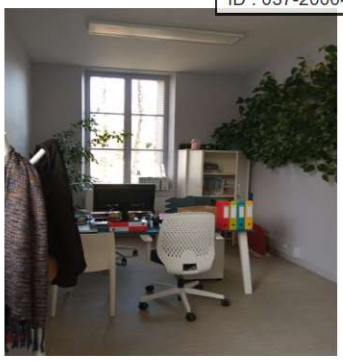
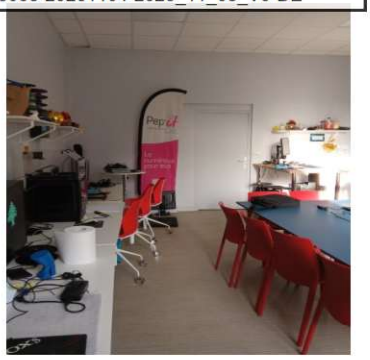
Grenier



Différentes façades du bâtiment

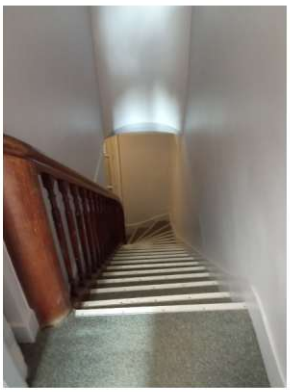
Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE



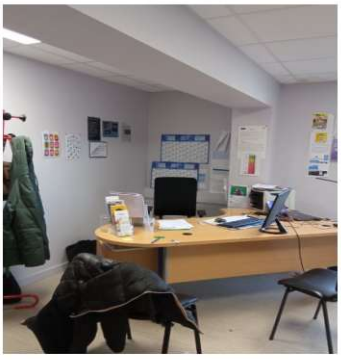
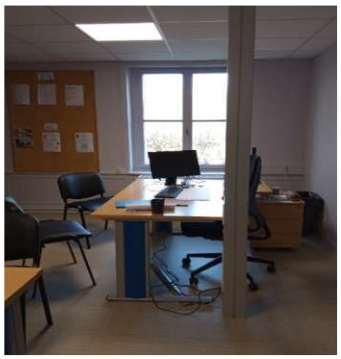



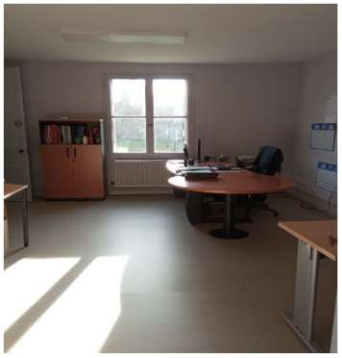
Hall d'entrée, espace en plateau ouvert France Services, bureau individuel, salle de réunion



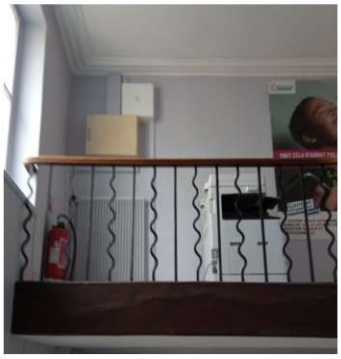
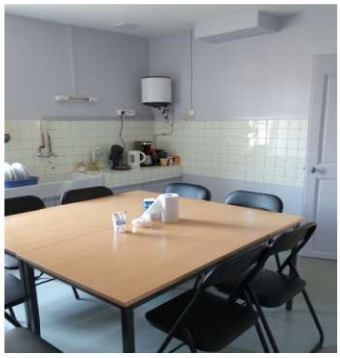



Salle de réunion en rez-de-chaussée, escaliers menant au premier étage et couloir au 1er étage desservant les bureaux



Quelques photos des bureaux au 1er étage


Espace mopieur, cafétéria et WC au 1er étage

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

4.5. Surfaces du bâti

Selon les données cadastrales, la surface utile de l'immeuble du 22, place Richelieu à Amboise (parcelle BA 559) est égale à 406 m² pour la partie principale. Les locaux sont catégorisés en bureaux.

La date de construction du bâtiment serait 1750.

Le consultant a fourni des plans cotés des locaux, sans communiquer de tableau des surfaces ou la surface globale.

Au vu de ces plans, la surface du bâtiment est de 469,64 m². Elle se décompose de la façon suivante :

Désignation	Surfaces En m²	Surface utile En m²
Hall d'accueil	19,91	19,91
Espace avec escalier droit	5,64	0
Dégagement/ circulation verticale	8,75	8,75
WC	2,47	2,47
Salle dédiée à la mission locale	38,06	38,06
Salle de réunion	32,43	32,43
Espace en plateau réception France Services	45,44	45,44
Bureau	23,34	23,34
Bureau	9,12	9,12
Circulation	13,33	13,33
Local ménage	1,98	1,98
Local informatique	4,02	4,02
WC PMR	2,86	2,86
Bureau permanences	18,8	18,8
Cage d'escalier (circulation verticale)	17,67	0
Local archives	6,65	6,65
WC	2,5	2,5
Local informatique avec serveur	3,95	3,95
Cafétéria	12,56	12,56
Local attenant à la cafétéria avec placard	6,95	6,95
Dégagement	1,15	1,15
Espace mopieur	6,1	6,1
Bureau 1	16,75	16,75
Bureau 2 et 3	25,8	25,8
Bureau 4	14,65	14,65
Bureau 5	14,66	14,66
Bureau 6	12,08	12,08
Bureau 7	13,3	13,3
Bureau 8	10,94	10,94
Bureau 9	11,03	11,03
Bureau 10	10,33	10,33
Bureau 11	9,82	9,82
Bureau 12	15,9	15,9
Dégagement	1,85	1,85
Circulation horizontale	27,1	27,1
WC	1,75	1,75
	469,64	446,33

De cette surface totale de 469,64 m², sera retranchée la surface des circulations verticales, soit une surface utile approximative de 446 m².

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Par ailleurs, la surface utile n'inclut pas les locaux techniques nécessaires au fonctionnement général du bâtiment tels que les chaufferies.

Les combles (grenier non aménagé) et le sous-sol abritant la chaufferie qui ne sont pas accessibles et n'ont pu faire l'objet de visite, ne sont pas pris en compte dans la surface utile présentement calculée.

Afin de corroborer les surfaces communiquées par le consultant, il a été procédé, à partir du plan cadastral, au mesurage de la surface au sol du bâtiment. Il en résulte une surface au sol d'environ 280 m².

La surface au sol retenue pour le rez-de-chaussée est de 280 m².

La surface au sol retenue pour le premier étage est de 280 m².

D'une manière générale, pour passer de la surface bâtie au sol à la surface habitable ou utile, il est retenu les ratios suivants :

Date des constructions	Habitations	Bureaux	Activités
	Surface au sol du bâti		
antérieure à 1970/75	* 0,75 à 0,80	* 0,80 à 0,85	0,85
postérieure à 1970/75	* 0,85 à 0,90	0,90 à 0,95	0,95

Ainsi, à partir de ces rations, la surface utile des locaux, en nature de bureaux, sur la parcelle BA 559 peut être estimée à 448 m² (560 m² X 0,80), en considérant que le bâti est antérieur à 1970/1975.

La surface utile selon les plans fournis de 446 m² sera retenue pour la présente évaluation, sous couvert d'un mesurage précis réalisé par un professionnel habilité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle BA 559 est la propriété de la commune d'Amboise.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle sera vendue libre de toute occupation. Les locaux sont actuellement loués.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle à évaluer relève de la zone PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

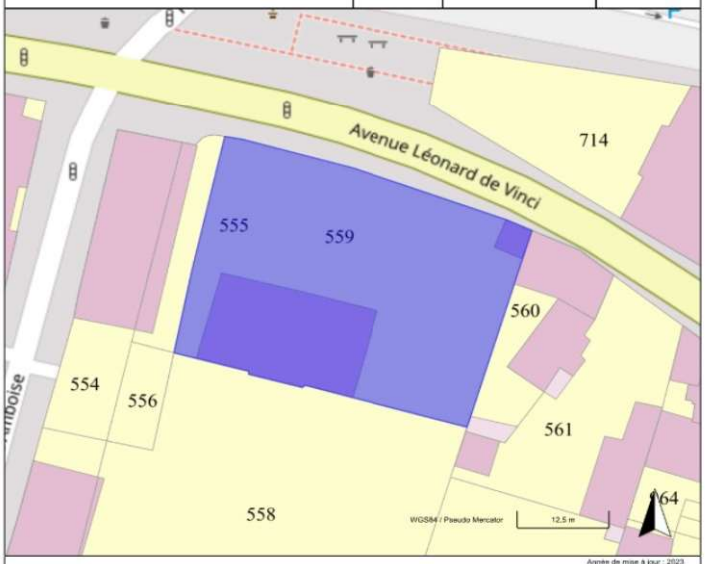


(Extrait graphique issu de geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Les informations urbanistiques qui suivent ont été transmises par le [illegible] grèvent la parcelle à évaluer dont le Site Patrimonial Remarquable d'Amboise (SPR) et le PPRi du Val de Cisse.

Extrait cadastral : 003000BA0559	Amboise (037003)		
	Echelle	Classe de précision	Date
	1 / 500	B	17/06/2024



Année de mise à jour : 2023

Décomposition DGI

Commune	Quartier	Section	Parcelle
037003	0	BA	559

Informations de la parcelle

Département	Indre-et-Loire (37)
Commune	Amboise (037003)
Surface cadastrale	1343 m²
Adresse	0022B PLACE RICHELIEU
Date d'acte	01/01/1987

Propriétaires

COMMUNE D'AMBOISE	
propriétaire	PBBBN6

Informations complémentaires

PLU	1343 m² en PSMV ()
Servitude	AC4 - Site patrimonial remarquable d'AMBOISE - PSMV Date de mise en place :
Servitude	PM1_Inondation Val de Cisse Date de mise en place :
Servitude	PT1_Centre radioelectrique d'Amboise - 1 Bd Anatole France - zone de protection Date de mise en place :
Servitude	T7civ - servitude aeronautique à l'exterieur des zones de degagement Date de mise en place :
Servitude	T7def_Centre de l'aerodromse de Tours/St Symphorien Date de mise en place :
PPR	2933.1124217126 m² en PPRi B1b Aléa faible Centre bourgs anciens et centre villes à forte densité de constructions et /ou d'habitan (PPRi B1b Aléa faible Centre bourgs anciens et centre villes à forte densité de constructions et /ou d'habitan)

Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type inondation nommé PPRI du Val de Cisse affecte la parcelle BA 559.

Le PPR couvre les aléas suivant :

- inondation
- par une crue à débordement lent de cours d'eau.

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposés.

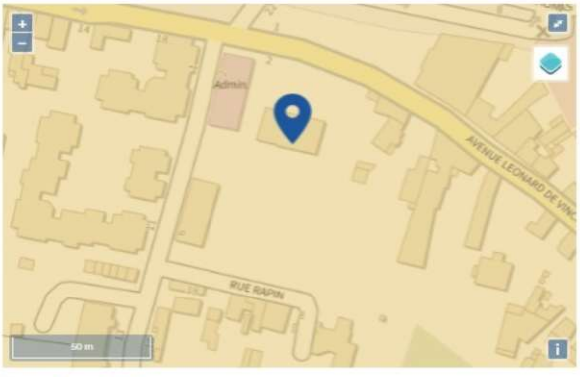
Le risque de retrait gonflement des argiles à l'adresse de la parcelle est par ailleurs modéré.

Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPR



Légende : Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Légende : Faible, Modéré, Important

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

6.2.Date de référence et règles applicables

Le PSMV d'Amboise a été approuvé par arrêté conjoint des ministres de la culture et de l'équipement en date du 18/02/2002.

1-1 - Champ d'application territorial :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise, règlement d'urbanisme, s'applique à la partie du territoire de la commune d'AMBOISE classée secteur sauvegardé, en application de la loi du 4 août 1962 (articles L.313-1 à 15 et R.313-1 à 38 du Code de l'Urbanisme), par un arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement du 21 juillet 1989.

La limite du secteur sauvegardé est figurée par un tireté noir de traits et points épais sur le document graphique du P.S.M.V.. Il est rappelé que lorsque la limite du secteur sauvegardé coïncide avec un alignement (pied de façade ou de clôture sur rue, limite entre le domaine publique et le domaine privé), le présent règlement s'applique à la totalité de l'espace urbain intérieur au périmètre; par contre, il ne s'applique pas aux façades et clôtures situées sur cette limite (à l'ouest du quai du Général-de-Gaulle, en particulier).

1-2 - Conditions d'application :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) fixe, dans les conditions définies par les articles L et R.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement applicables au secteur sauvegardé d'Amboise.

1-3 - Modalités d'application :

L'Architecte des Bâtiments de France vérifie la conformité du projet avec les dispositions du P.S.M.V. et assortit son avis, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, de toutes les prescriptions nécessaires à la qualité du projet, ne relevant pas des dispositions réglementaires; il peut s'opposer à toute construction ou aménagement qui serait de nature à porter atteinte au caractère esthétique ou historique du secteur sauvegardé.

[illegible] de travaux est subordonnée à la présentation d'un relevé de l'état des [illegible] lorsque

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A partir de notre applicatif DGFiP, des recherches de mutations d'immeubles anciens (période de construction antérieure à 1900) à usage de bureaux sur Amboise et dans les communes

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

environnantes, ont été effectuées sur une période élargie de 2017 à 2024 (les mêmes termes) des termes suivant :

Terme	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	surface terrain m²	Surf. utile en m²	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Urbanisme
1	3//BI/24//9	AMBOISE	18 RUE DE LA CONCORDE	29/08/2017	1830	308	172	237 850,00 €	1 382,85 €	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (zone PSMV) ; dans le périmètre du PPRi du Val de Cisse
2	225//AI/145-147//	SAINT MARTIN LE BEAU	5271 PL DE L EGLISE	29/12/2020	1850	266	177	190 000,00 €	1 073,45 €	UC, zone correspondant au centre de la commune (zone agglomérée dense avec bâti ancien et mixité de fonction)
3	3//BI/165-29//	AMBOISE	7 RUE DE LA CONCORDE	07/12/2021	1700	463	440	560 000,00 €	1 272,73 €	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (zone PSMV) ; dans le périmètre du PPRi du Val de Cisse
4	3//AM/210//11	AMBOISE	2 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	03/04/2023	1900	465	43	95 000,00 €	2 209,30 €	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (zone PSMV) ; dans le périmètre du PPRi du Val de Cisse
5	3//AM/478//	AMBOISE	2 RUE AMBROISE PARE	01/03/2024	1900	37	97	96 000,00 €	989,69 €	UA, zone urbaine historique dense à dominante d'habitat ; dans le périmètre du PPRi du Val de Cisse
								Moyenne	1 385,60 €	
								Médiane	1 272,73 €	

Terme 1 : 25 quai Charles Guinot, et 18 rue de la Concorde 37 400 Amboise (parcelle BI 24)





Août 2017 (vue de la rue au 18, rue de la Concorde)

Dans un ensemble immobilier situé à AMBOISE (INDRE-ET-LOIRE) (37400), 25 Quai Charles Guinot, et 18 rue de la Concorde :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	24	25 Quai Charles Guinot	00 ha 03 a 08 ca

Lot de copropriété 9 :

Descriptif : un local à usage de commerce avec accès par le quai Charles Guinot comprenant :

- Rdc : 1 entrée, 4 bureaux, 1 salon, 1 cuisine, 1 local serveur, 1 salle d'eau avec WC.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Surface loi Carrez : 171,60 m².

Diagnostic de performance énergétique (DPE) communiqué dans l'acte :

Les conclusions sont les suivantes :

**Consommation énergétique : 191 kWhep/m².an*

**Emissions de gaz à effet de serre : 6 kg éqCO2/m².an*

Terme 2 : Place de l'Église Saint-Martin-Le-Beau (parcelles AI 145 et AI 147)





Vues de mai 2016

Immeuble consistant en une maison médicale comprenant :

- en rez-de-jardin : caves et débarras dont l'entrée est sur la rue Raymonde Sergent,
- au rez-de-chaussée : une entrée, WC, trois bureaux, une salle d'attente et deux salles d'examen,
- au premier étage : deux bureaux, une salle d'examen, une salle d'attente, deux laboratoires, une réserve et un WC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	145	LE BOURG	00 ha 00 a 36 ca
AI	147	LE BOURG	00 ha 02 a 30 ca

Total surface : 00 ha 02 a 66 ca





Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Les conclusions du DPE sont les suivantes :

**Consommation énergétique : 221 kWhep/m².an*

**Emissions de gaz à effet de serre : 7 kg éqCO2/m².an*

Terme 3 : 31 quai Charles Guinot Amboise (BI 29 et BI 165)







Avril 2016

A AMBOISE (INDRE-ET-LOIRE) 37400 31 Quai Charles Guinot,

Au rez-de-chaussée : accueil, salle de réunion, bureau, WC, local copieur, cinq bureaux, cuisine, archives.

Au premier : dix bureaux, palier, WC.

Au deuxième étage : un bureau

Grenier dans les combles

Sous-sol sous partie du bâtiment comprenant deux caves, archives et local chauffage (plus en service). Cour.

De l'autre côté de la rue de la Concorde, une remise.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	29	31 Quai Charles Guinot	00 ha 04 a 26 ca
BI	165	7 rue de la Concorde	00 ha 00 a 37 ca

Total surface : 00 ha 04 a 63 ca

L'immeuble est équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible

DPE non communiqué dans l'acte.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Terme 4 : 2, rue Jean-Jacques Rousseau Amboise (bâtiment à l'angle avec la RD 751 rue du Général de Gaulle, parcelle AM 210)



Avril 2023



Sur la commune de AMBOISE (Indre-et-Loire) 2 Rue Jean-Jacques Rousseau et 4 Quai du Général de Gaulle, à l'angle des deux rues

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « 2 Rue Jean Jacques Rousseau et 4 Quai du Général de Gaulle », soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à usage commercial.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AM	210	4 QUAI DU GENERAL DE GAULLE		04	65

Lot de copropriété 11 :

Une pièce principale, située au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant un dégagement et un débarras.

Et les quarante-et-un / millièmes (41/1.000èmes) des parties communes générales.

Il est ici précisé que la désignation actuelle est la suivante :

Entrée, deux bureaux, une salle d'attente, un WC, un lavabo et un débarras.

Surface loi Carrez : 43,71 m² ; NB : le bien est vendu loué mais en cours de résiliation au moment de la vente

DPE non communiqué dans l'acte.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Terme 5 : 2, rue Ambroise Paré Amboise (parcelle AM 478)



Avril 2023



A AMBOISE (INDRE-ET-LOIRE) 37 400 2 Rue Ambroise Paré,

Un immeuble à usage professionnel, comprenant :

- au rez-de-chaussée : deux bureaux, dégagement
- au 1er étage : un bureau, une salle de bain, un W.C. et pièce de débarras.
- au 2ème étage : une mezzanine et un grenier.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	478	2 rue Ambroise Paré	00 ha 00 a 37 ca

DPE non communiqué dans l'acte.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

8.1.2.1 La Cote Callon

La cote Callon, au 1er janvier 2024, suite à l'étude des transactions intervenues au cours de l'année 2023, détermine les valeurs moyennes (quelle que soit l'année de construction) suivantes :

- fourchette des prix au m² des bureaux anciens non rénovés sur Amboise : entre 240 €/m² et 960 €/m²,
- fourchette des prix au m² des bureaux anciens rénovés sur Amboise : entre 530 €/m² et 1 710 €/m².

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

Pour rappel, le bien à évaluer a fait l'objet de travaux intérieurement ces dernières années.

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été produit à l'appui de la demande.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Pour le DPE, l'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions).

Les éléments de plus-value de l'immeuble à évaluer sont liés à sa localisation en centre-ville, au cachet de l'immeuble, à l'environnement calme un peu en retrait de la route départementale D 61 avec un jardin public à l'arrière, à la présence d'espaces verts sur la parcelle, à l'accès PMR sur l'aile ouest du bâti, à la qualité d'entretien des intérieurs (rénovation récente pour la mise en place de France Services) à la présence d'un espace de stationnement à proximité. Les éléments de moins-values sont notamment liés aux facteurs physiques : façades avec quelques fissures, fenêtres et persiennes anciennes (bois et métal pour les persiennes essentiellement), quelques infiltrations à l'étage, travaux d'isolation à prévoir (simple vitrage), parcelle non clôturée. Le bien est également situé en zone inondable et de ce fait, est soumis à de fortes contraintes. En outre, il est soumis aux dispositions du PSMV qui limitent ses possibilités d'évolution.

Selon le diagnostic amiante, le bien contient par ailleurs des matériaux amiantés au R-1.

Les termes relevés ont été construits entre 1700 et 1900 et sont situés en zone UA (terme 5), UC (terme 2) et PSMV (autres termes). La surface utile des termes est comprise entre 97 m² et 440 m² dont trois termes au-dessus de 170 m².

Le terme 1 correspond à un lot dans une copropriété. Il comprend une entrée, 4 bureaux, un salon, une cuisine, un local serveur, une salle d'eau avec WC.

Le terme 2 consiste en une maison médicale sur la place de l'Église à St-Martin-le-Beau.

Le terme 3 consiste en un immeuble avec en rez-de-chaussée un accueil, une salle de réunion, un bureau, WC, un local copieur, cinq bureaux, cuisine, archives. Le premier étage est constitué de dix bureaux, palier, WC. Au deuxième étage, il y a un bureau et un grenier dans les combles.

Le sous-sol présente deux caves, des archives et un local chauffage. Une cour et une remise (local indépendant de l'autre côté de la rue) complètent ce descriptif.

Ce terme 3 correspond à la valeur médiane. Il présente des similarités avec l'immeuble à évaluer au regard de son descriptif, de sa surface, de sa période de construction et des contraintes urbanistiques (PSMV et PPRi).

Le terme 4 est un local professionnel comportant des bureaux dans un immeuble en copropriété à usage mixte (bureaux, magasins et locaux d'habitation). Il donne sur les quais de Loire à proximité d'un parking. Il comporte une entrée, deux bureaux, une salle d'attente, un WC, un lavabo et un débarras. Il est de petite surface (43 m²) et est loué au moment de la vente. C'est le terme haut.

Le terme 5 est un immeuble à usage professionnel à l'angle de deux rues, comprenant au rez-de-chaussée deux bureaux, un dégagement ; au 1er étage, un bureau, une salle de bain, un W.C. et débarras. Au 2ème étage sont localisés une mezzanine et un grenier. Il présente la plus petite parcelle des termes (37 m²) et il est complètement bâti à l'angle de deux rues. Il est d'aspect extérieur plus commun et est de construction plus récente. Il s'agit du terme bas.

La moyenne des termes s'élève à 1 385,60 €/m² et la médiane à 1 272,73 €/m².

Au regard de la situation géographique du bien à évaluer, de ses caractéristiques physiques et juridiques, il est opté de retenir la valeur médiane de 1 272,73 €, arrondis à 1 273 €.

Cette valeur se situe dans la fourchette des prix au m² des bureaux anciens rénovés sur Amboise (entre 530 €/m² et 1 710 €/m²). Les fourchettes de prix de la Cote Callon sont données à titre indicatif.

Appliquée à la surface utile des locaux de 446 m², il en résulte une valeur vénale de 567 758 euros (1 273 X 446).

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

La parcelle BA 559 terrain d'assise d'un immeuble ancien à usage de [illegible] à 567 758 euros, arrondis à 568 000 €.

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 estimée à **568 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation.

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 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 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.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_03_V0-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche de pollution, 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,



Frédéric Fraysse

Adjoint du responsable du Pôle gestion publique

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.