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_09-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 : Jérôme Padovani
Courriel : jerome.padovani@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 47 21 73 95 – 06 12 38 27 49

Réf DS : 31671938
Réf OSE : 2026-37163-36473

Le 28/07/2026

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

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val 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 :	**Locaux d'activité**
Adresse du bien :	**12 Rue Jules Hiron 37530 Nazelles-Négron**
Valeur :	**540 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %**

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : BOITELLE Sylvie

Références internes : S/O

2 - DATES

de consultation :	03/06/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30/07/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/07/2026
du dossier complet :	08/07/2026

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

Le consultant souhaite acquérir un bâtiment à usage de locaux d'activités à Nazelles-Negron.

Le bien est actuellement loué pour partie (cf infra).

Le propriétaire a fait une offre de vente au prix de 705 000 € + 13 000 pour le mobilier soit un total de **718 000 € HT.**

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_09-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Nazelles-Négron est une commune urbaine qui compte 3 776 habitants en 2023, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans l'unité urbaine de Tours et fait partie de l'aire d'attraction de Tours.

Située au nord de la Loire, la commune de Nazelles-Négron s'étend sur 2 232 hectares.

Elle est bordée au nord par Montreuil-en-Touraine, à l'est par Pocé-sur-Cisse, au sud par Amboise, et enfin à l'ouest par Noizay.

La commune de Nazelles-Négron est longée au sud par la D952. Le bourg de la ville est traversé par la D1.

La commune est desservie par l'autoroute A10, via la sortie no 18 Château-Renault/Amboise sur la commune d'Autrèche située à 15 km.

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

Le bien est assis sur la parcelle D3513 à Nazelles Negron, dans la zone d'activité de Saint Maurice.

Cette zone est au sud de la commune et s'étend en bord de Loire



D'après les plans transmis par le consultant et les visuels disponibles, les locaux sont neufs (construction 2023) et en excellent état.

Aucune information disponible quand aux réseaux desservis sur la parcelle.

La parcelle est située dans la ZAC Saint Maurice et bien désservie. L'axe D952 (axe de liaison Blois/Tours) est a proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble est assis sur la parcelle D 3513 qui développe **3 193 m².**

D'apres le service du cadastre, cette parcelle supporte un local à usage de dépôt d'une surface de 235 m² + 80 m² de stationnements extérieurs, soit une surface total réelle **de 315 m².**

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Nazelles Negron	D 3513	Saint Maurice	3 193 m²	Terrain à Bâtir
		TOTAL	**3 193 m²**	

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

Par ailleurs la parcelle est partiellement impactée par une servitude de protection des monuments historiques (église paroissiale de Notre Dame du Bout des Pont).

Elle est également soumis au plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et du plan de prévention des risques miniers (PPRM) en **zone inondable du Val de Cisse (PM1)**

4.4. Descriptif

Eléments extérieurs :

La bâtiment, déclaré achevé au 01/07/2023, semble en excellent état extérieur comme intérieur.

L'accès à la parcelle est sécurisé par un portail coulissant.

Un vaste parking revêtu d'enrobé a été aménagé devant les locaux.

Les bureaux comme les locaux d'activité sont d'aspect neuf.

Chaque local dispose d'un rideau de fer motorisé de 4mx4m. Toutes les huisseries sont en double vitrage. La partie arrière du bâtiment est totalement aveugle sur les parcelles voisines.







Eléments intérieurs :

Le local fait apparaître 2 types d'espaces : un espace de bureaux, de 160 m² de SU, et 4 cellules à usage de dépôt.La cellule la plus vaste (150 m²) n'est pas louée et réservée à l'usage du propriétaire. Les 3 autres cellules sont louées (112 m² chacune)

Les bureaux

160 m² aménagés en accueil/bureaux/cuisine sanitaires.

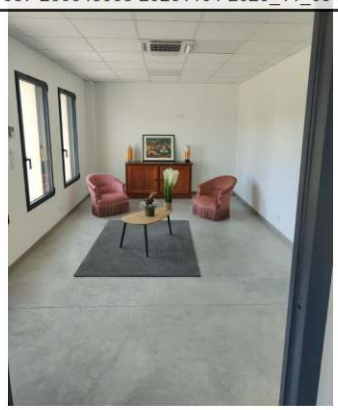
L'ensemble en état neuf ; beton quatzé au sol, climatisation (PAC réversible), toilettes accès PMR, coin douche + sanitaires, cuisine, salle de réunion.

Toutes huisseries neuves en PVC.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE







Les cellules de stockage :

4 cellules de 150 m² (privatif propriétaire) et 3 x 112m² louées toutes les 3.

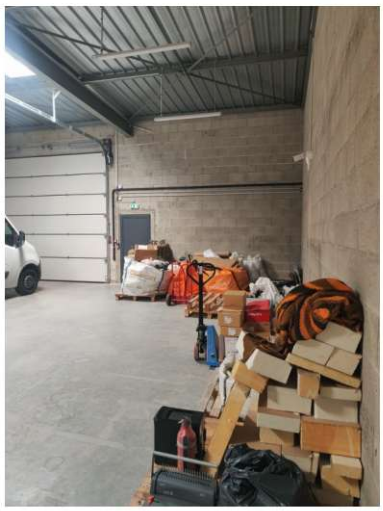
Seul le local utilisé par le propriétaire a été visité.

Hormis les différences de surfaces, les cellules sont identiques :

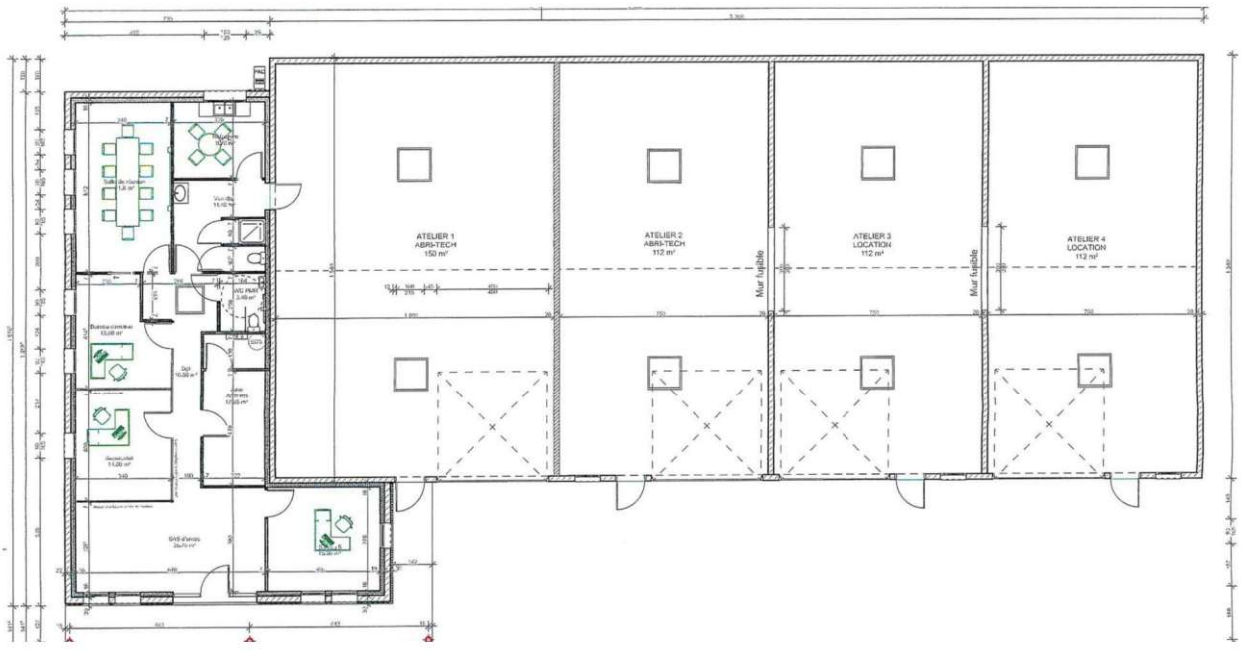
Sol en béton quartzé – murs de séparation en parpaings – toiture bac acier – VMC. Eclairage zénithal dans chaque local (2 puits de lumière par local) + fenêtre donnant sur le devant du bâtiment.

Le tout en état neuf également.









Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

Adossé, un espace à usage de bureaux sanitaires.

D' apres les plans communiqués par le consultant, la ventilation des surfaces est la suivante :

Espaces ateliers : (112 m² x 3) + 150 m² = **486 m²**

Bureaux / sanitaires : **140 m²**

soit un total de surfaces utiles de : 626 m² environ.

A défaut d'un certificat de surface établi par un professionnel, c'est la surface visible sur les plans délivrés par le consultant qui sera retenue, **soit une surface utile 626 m².**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble immobilier appartient à à la société ANG2L INVEST (Siret : 907550131).

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier évalué partiellement occupé : le consultant a fourni copie de 3 baux

Les loyers percus sont de 840 € HT par local soit un loyer annuel de :

840 €/mois x 3 x 12 mois = 30240 **€/an/HT/HC, soit un ratio de 7,5€/HT/m².**

A noter que le bail porte sur la location d'une seule cellule a usage d'atelier ; les surfaces de bureaux ne sont pas incluses dans le bail et réservées à la jouissance exclusive du propriétaire.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les parcelles évaluées se situent en **zone UE**, Zone d'activités économiques à vocation principale d'industrie et d'artisanat.

6.2.Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes du Val d'Amboise a été approuvé le **15 septembre 2025.**

La zone UE correspond à des zones d'activités économiques existantes à vocation principale d'artisanat et d'industrie

au sein desquelles on retrouve plus ponctuellement des activités de services, bureaux, restauration et d'activités

commerciales. Il s'agit des zones suivantes : les Poujeaux, La Commanderie, Saint-Maurice, et la zone artisanale de Mosnes.

Article du PLU	Résumé
Usages et affectations du sol, constructions et activités interdites	Sont notamment interdits les activités agricoles, forestières, d'hébergement, d'enseignement, salles de spectacles, centre d'exposition et de congrés.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

Limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités	Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.
Accès et voirie	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectué sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…).
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Le raccordement sur le réseau public de distribution et d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation.
Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain dans la zone.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 13 m au faîtage.
Aires de stationnement	Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

Compte tenu du descriptif du bien, il sera fait référence aux conditions de cessions d'immeubles à usage de locaux d'activité (atelier, stockage) dans un large périmètre autour de la commune d'une part, alors qu'une autre étude sera dédiée à la valorisation des bureaux.

L'approche par comparaison sera corroborée par une approche via la capitalisation des revenus pour les locaux loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Compte tenu du descriptif du bien, il a d'abord été recherché des mutations d'immeubles à usage de stockage et d'atelier sur la commune de Nazelle Negron et les communes alentours, dans un rayon de 10 km sur la période de janvier juin 2023 à juin 2026.

Il en ressort les cessions suivantes :

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface utile	Détail	Sélectio
1	37	AMBOISE	RUE ANDRE HUARD	01/07/2025	2010	2	Stockage et stationnement	622	280 000	450,16		✓
2	37	AMBOISE	21 RUE BRETONNEAU	16/05/2024		1	Stockage et stationnement	177	60 000	338,98		✓
3	37	AMBOISE	622 AV DE LA GRILLE DOREE	06/06/2023	2014	1	Stockage et stationnement	60	35 000	583,33		✓
4	37	AMBOISE	5 B QUAI DES MARAIS	05/09/2023		1	Stockage et stationnement	365	150 000	410,96		✓
5	37	NAZELLES-NEGRON	7259 RUE DE NEGRON	17/04/2024	1991	1	Stockage et stationnement	300	188 000	626,67		✓
6	37	VERNOU-SUR-BRENNE	5 FOUJOUIN	17/12/2024	2014	1	Stockage et stationnement	997	500 000	501,50		✓

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

La recherche concernant des transaction sur des locaux à usage d'atelier n'a pas permis d'identifier aucun bien comparable ; **tous ces locaux sont trop anciens et en état d'usage très avancé.**

Le périmètre a donc été étendu plus largement sur les communes aux environs de Tours. Les transactions suivantes ont été identifiées :

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/ m²(€) Surface utile	Détai
7	37	NOTRE-DAME-D OE	1 RUE VACLAV HAVEL	10/04/2026	2014	1	Atelier et assimilé	236	260 000	1 101,69	
2	37	LARCAY	36 RUE PAUL LOUIS COURIER	27/02/2026		1	Atelier et assimilé	407	260 000	638,82	
15	37	TOURS	70 RUE BERNARD PALISSY	20/02/2026		1	Atelier et assimilé	160	340 000	2 125,00	
7	37	NOTRE-DAME-D OE	1 RUE VACLAV HAVEL	18/02/2026	2014	1	Atelier et assimilé	236	250 000	1 059,32	
0	37	MONTLOUIS-SUR-LOIRE	3 RUE GUSTAVE EIFFEL	22/01/2026	2017	1	Atelier et assimilé	4 660	850 000	182,40	
10	37	SAINT-PIERRE-DES-CORPS	34 AV GEORGES POMPIDOU	24/12/2025		1	Atelier et assimilé	350	600 000	1 714,29	
11	37	SAINT-PIERRE-DES-CORPS	35 AV GEORGES POMPIDOU	23/12/2025		1	Atelier et assimilé	126	245 000	1 944,44	
21	37	TOURS	11 RUE DE SAPAILLE	16/12/2025		1	Atelier et assimilé	350	240 000	685,71	
8	37	LA RICHE	54 RUE DU PLESSIS	06/11/2025		1	Atelier et assimilé	395	260 000	658,23	
0	37	SAINT AVERTIN	24 RUE DE L ARCHERIE	04/11/2025		1	Atelier et assimilé	32	220 000	6 875,00	
0	37	MONNAIE	688 LA BUVINIERE	23/10/2025		1	Atelier et assimilé	550	5 000	9,09	
0	37	SAINT-PIERRE-DES-CORPS	16 RUE DE LA FEUILLARDE	29/07/2025		1	Atelier et assimilé	140	60 000	428,57	
14	37	TOURS	34 RUE BAPTISTE MARCET	30/04/2025		1	Atelier et assimilé	542	420 000	774,91	
22	37	TOURS	56 RUE DE SUEDE	03/04/2025	1990	1	Atelier et assimilé	77	105 000	1 363,64	

Sur l'ensemble des termes examinés, seuls les termes 1 et 4 présentent des caractéristiques relativement proches du bien soumis à expertise.

Terme ° 1 : Batiment à usager d'atelier en copropriete + 4 Sationnements. Date de construction : 2014

Zone UC – ratio : 1101,69 €/m²



Le terme n° 4 est en vis-à vis du terme n°1, de génération identique et en zone UC : il sera retenu.

Ratio : 1059,32 €/m²



Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

La moyenne de ces 2 termes est de **1 080 €/m²**

Recoupement par capitalisation des revenus :

Pour la partie locaux d'activités :

Le bail actuellement signé pour une cellule de 112 m² affiche un ratio de 7,5 €/ht/m²/mois, soit un loyer annuel de 90 €/HT/m².

Nazelles-Negron est une commune périurbaine de l'agglomération tourangelle (Val d'Amboise) sans être un pôle logistique/industriel majeur. Un taux de capitalisation des loyers raisonnable se situerait donc entre **7,5 % et 9 %.**

Compte tenu de l'excellent état des locaux, le taux de capitalisation sera arbitré à **7 %/an**

La valeur du local par capitalisation des revenus est donc de :

30 240 € / 7 % = **432 000 €. pour la partie locaux d'activités.**

Pour la partie bureaux :

Les recherches n'ont pas permis de trouver des termes de bureaux semblables situés à proximité de notre bien. Toutefois, l'examen de l'offre de bureaux sur le site BNP Paribas Real Estate nous permet d'avoir de la visibilité sur le marché des bureaux sur la périphérie Tourangelle.

	Location bureau Saint-pierre-des-corps 15 Rue de la Grande Planche, 37700 Saint-Pierre-des-Corps	**Location bureau Parçay-meslay** , 37210 Parçay-Meslay	**Location bureau Saint-avertin** , 37550 Saint-Avertin	**Location bureau Parçay-meslay** , 37210 Parçay-Meslay	**Location bureau Saint-avertin** , 37550 Saint-Avertin
	Voir l'annonce	Voir l'annonce	Voir l'annonce	Voir l'annonce	Voir l'annonce
Photos					
Prix	**120 €** HT/HC/m²/an	**103 €** HT/HC/m²/an	À partir de **125 €** HT/HC/m²/an	À partir de **120 €** HT/HC/m²/an	À partir de **110 €** HT/HC/m²/an
Surface	287 m²	203 m²	242 m² (Divisible dès 59 m²)	150 m² (Divisible dès 50 m²)	183 m² (Divisible dès 48 m²)

Ces offres sont toutes situées dans l'agglomération tourangelle. Toutefois, ces bien présentent des niveau de prestation inférieurs à notre bien (qui est neuf). De plus, la visite sur place a permis de constater leur séparation fonctionnelle des locaux d'activité, ce qui leur permet d'accueillir une activité tertiaire très facilement. De plus, du fait de l'usage de cellules à usage de dépôt stockage et non d'atelier, aucune nuissance significative n'est à envisager.

Dans ce contexte, un rendement valorisé à hauteur de 100 €HT/m²/an semble légitimement pouvoir être apprécié.

La valeur par capitalisation des revenus de l'espace de bureau peut dont être évaluée à :

100 €/m²/an x 140 = 14 000 €

12 700 / 7 % = 200 000 €

Valeur de l'ensemble :

Cellules d'activité :	432 000 €
Bureaux :	200 000 €
Ensemble :	**632 000 €**

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

8.1.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeu

Le bien soumis à expertise est dans un excellent état d'entretien proche du neuf ; la recherche de termes de comparaisons a proximité n'a permis d'identifier que 2 termes de locaux présentant une qualité de prestations approchant celles de notre immeuble.

L'emplacement des termes de comparaison, qui est un critère déterminant s'agissant de locaux d'activité/bureau, est toutefois plus favorable pour les termes de comparaison situés au Nord de Tours (Notre Dame d'Oé) et à proximité d'un accès direct à l'autoroute l'A10.

Dans ce contexte, la valeur bu bien sera arbitrée 1000 €/m², soit une valeur arbitrée à :

1 000 €/m² x 626 m² = **626 000 €**

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.

Au vu des développements précédents, la valeur de l'ensemble est immobilier est évaluée à :

- 626 000 € via la méthode par comparaison ;

- 632 000 € via la méthode par capitalisation des revenus.

Compte tenu de l'homogénéité des résultats produits par les 2 approches, la valeur vénale du bien sera arbitrée à **630 000 € €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de ± 15 %, ce qui porte le prix d'acquisition possible sans justifications particulière à 724 000 €.

Précision : cette valeur correspond à la seule valeur du bien immobilier tel que présenté au service.

Le service n'est pas compétent afin de déterminer la valeur du mobilier inclus dans la proposition de transaction.

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*

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20261104-2026_11_09-DE

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si cet accord 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 d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

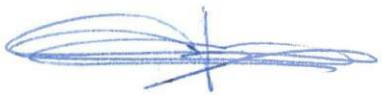
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Jérôme Padovani

Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

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.