

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 24.102

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 24 mai 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 24 mai 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Gérard FILOCHE
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
M. Yannick PAVON représenté par Mme Dominique BERGEROT
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENT : M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre d'absents : 1

Nombre de votants : 32

Mme Dominique PARSIGNEAU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ÉCHANGE SANS SOULTE DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AH N° 290
ET AH N° 826 SITUÉES 1 RUE DU PRINTEMPS ET 1 RUE DE FONCILLON À
ROYAN ENTRE LA VILLE DE ROYAN ET LA SCI NOTRE-DAME DE ROYAN

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire de la parcelle cadastrée AH n° 290, située 1 rue de Foncillon à Royan, sur laquelle sont édifiés l'Eglise Notre-Dame de Royan, différentes salles paroissiales jouxtant l'église, ainsi qu'un presbytère et un jardin attenant mis à la disposition de Monsieur le Curé de la paroisse de Royan.

De son côté la Société Civile Immobilière Notre-Dame de Royan (Evêché) est propriétaire de la parcelle cadastrée section AH n° 704 située 1 rue du Printemps à Royan, sur laquelle est édifié un bâtiment dénommé « Salle Paul Ligeard », ainsi qu'un parking attenant au bâtiment.

La Ville prend à sa charge les compteurs et consommations d'eau, d'électricité et de gaz de la Salle Paul Ligeard, principalement utilisée par le club de gymnastique « Les Mouettes », ainsi que par le club de tir « Les Mouettes de Royan ».

Par un courrier en date du 11 avril 2023, l'Evêché a fait part à la commune de son souhait de pouvoir se séparer de la Salle Paul Ligeard abritant un gymnase d'une superficie de 1 310 m² sur trois niveaux, le stand de tir d'une superficie de 600 m², ainsi que le parking attenant. L'Evêché a proposé à la commune de les échanger, sans soulte, contre le presbytère d'une superficie de 375 m², le jardin ainsi que quatre salles paroissiales d'une superficie de 160 m².

Le Pôle d'évaluation domaniale consulté en septembre 2023, sur cette base, a estimé la valeur vénale de ces biens à :

- 1 461 000 euros pour le bâtiment abritant le gymnase, le stand de tir et le parking, appartenant à l'Evêché.
- 1 337 000 euros pour le presbytère, le jardin attenant et les quatre salles paroissiales, appartenant à la commune.

Un échange sans soulte a été négocié entre les parties. En effet, la commune devra assumer des frais importants pour la remise aux normes du gymnase notamment.

Le cabinet DEVOUGE, géomètre-expert, a dressé le 12 février 2024, le plan de division cadastral identifiant la parcelle cédée à la Société Civile Immobilière Notre-Dame de Royan, sous le numéro 826 section AH.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à procéder à cet échange de parcelles, sans soulte.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le courrier de Monseigneur Georges COLOMB, Evêque de La Rochelle et Saintes, en date du 11 avril 2023,
- Vu l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 14 septembre 2023,
- Vu l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 15 septembre 2023,
- Vu le plan de bornage et de division dressé par le Cabinet DEVOUGE, le 12 février 2024,
- Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- d'acquérir la parcelle cadastrée section AH n° 704 appartenant à la Société Civile Immobilière Notre-Dame de Royan, d'une contenance de 1310 m² sur laquelle est édifié la Salle Paul Ligeard ainsi qu'un parking attenant,
- d'aliéner une partie de la parcelle cadastrée section AH n° 290, abritant le presbytère, le jardin attenant ainsi que quatre salles paroissiales,
- de procéder à cet échange de terrains sans soulte,
- de désigner la SELARL NOTADOO, office notarial, 13-19 avenue Charles Regazzoni à Royan, pour la rédaction de l'acte authentique,
- que les frais d'acte notarié soient partagés pour moitié entre la Ville de Royan et la SCI Notre-Dame,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENCO

La secrétaire de séance,



Dominique PARSIGNEAU



MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

*multy
copy
M. Patrick
Marengo*

M. Patrick MARENGO
Hotel de ville
80 avenue de Pontaillac
17200 ROYAN



La Rochelle, le 11-avril 2023

Objet : bâtiment des Mouettes

Monsieur le Maire, cher Monsieur Marengo,

Je fais suite à notre rencontre du 17 mars dernier concernant le bâtiment des Mouettes à Royan.

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour votre accueil chaleureux et pour tout l'intérêt que vous avez accordé à notre échange. Je vous confirme donc, par la présente, les propositions faites lors de cet entretien.

Il y a 3 ans, le 18 mars 2019, vous nous aviez fait parvenir un courrier indiquant votre intérêt pour l'acquisition de ce bâtiment des Mouettes.

Celui-ci fût construit par le Curé de Royan, après la guerre, pour en faire un patronage. La réalité actuelle est celle de 2 associations, certes dynamiques, mais qui n'ont plus de lien réel avec l'Eglise catholique.

Comme je vous l'ai déjà dit lors de notre précédente rencontre en juin dernier, nous souhaitons donc nous en séparer, tout en étant attentif à l'avenir des 2 associations occupantes.

Par ailleurs, nous sommes acquéreurs du presbytère de Royan et des salles paroissiales attenantes, aujourd'hui propriétés communales.

Nous vous faisons donc 2 propositions alternatives, sans coût pour la ville :

1. Vente de l'immeuble des Mouettes à un promoteur immobilier (nous avons déjà des propositions d'acquisition), sous condition de permis de construire, dans le respect des règles d'urbanisme actuelles, y compris celles liées aux Bâtiments de France. Nous utiliserions alors immédiatement le produit de cette vente pour l'achat du presbytère et des salles paroissiales. Ce qui ne coûterait rien à la ville, mais, au contraire, lui permettrait de recevoir une somme conséquente, permettant de reloger les 2 associations actuellement occupantes.
2. Echange de l'immeuble des Mouettes contre celui du presbytère et des salles paroissiales. L'évaluation faite par les Domaines de l'immeuble des Mouettes était supérieure à celle du presbytère, mais cela pourrait être compensé par l'ajout des salles paroissiales attenantes, qui sont aussi votre propriété. L'échange pourrait ainsi à valeur égale, donc sans coût pour la ville. Les associations occupantes resteraient en place, ce qui vous laisserait le temps pour la réfection du bâtiment.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

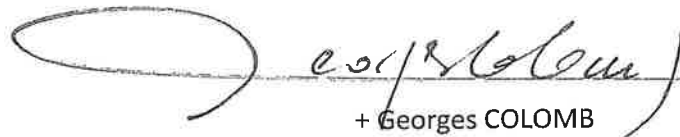
Par ailleurs, je vous confirme que nous sommes favorables à la visite d'une Commission de Sécurité dans l'immeuble des Mouettes, ce bâtiment recevant, de fait, du public. Toutefois, ne recevant aucun loyer, nous ne ferons aucun investissement demandé, le cas échéant, par ladite commission, et assumons pleinement une éventuelle fermeture administrative dudit bâtiment pouvant en découler.

Je reste bien sûr, à votre disposition pour préciser l'une ou l'autre de ces voies, souhaitant vivement trouver un accord amiable avec vous sur le sujet, qui serait apprécié par les paroissiens de Royan (plus de 20.000 personnes en été) et, plus généralement, par tous les Royannais.

Il convient que nous mettions d'accord sur un projet avant la fin de l'année. En effet, faute de loyer, le bâtiment n'est plus entretenu depuis des années et peut présenter un danger pour les utilisateurs actuels. Vous comprendrez que je ne peux pas, en tant que propriétaire, assumer plus longtemps ce risque.

Comme vous me l'avez indiqué, je serai attentif à votre réponse, prévue pour la fin mai 2023.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, cher Monsieur Marengo, l'expression des mes sentiments cordiaux et respectueux.


+ Georges COLOMB
Evêque de La Rochelle et Saintes

Copies au Père Sermonfils, Curé de Royan, et à M. Lefort, Econome diocésain.

Direction Générale des Finances publiques

Le 14/09/2023

Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : christophe.ranger@dgif.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le maire de ROYAN

Réf DS : 13654140

Réf OSE : 2023-17306-60861

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Presbytère – Salles de réunions

Adresse du bien : 1, rue de Foncillon
17 200 ROYAN

Valeur : **1 337 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de ROYAN.

Affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	17/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/04/2021 lors de la précédente évaluation
du dossier complet :	17/08/2023

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

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

Echange sans soulte entre la Ville de Royan et la SCI Notre-Dame de Royan : presbytère, jardin attenante et salles paroissiales, en échange d'un bâtiment à usage de salle de sport et de stand de tir et d'un parking attenante.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.



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

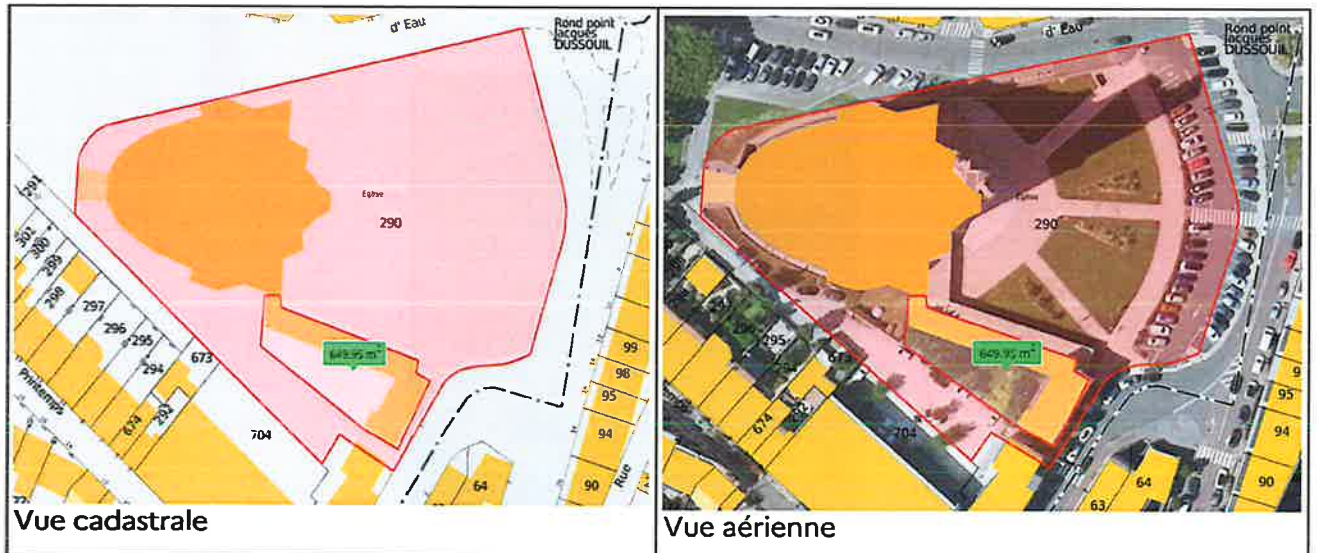
Le bien à évaluer est situé au centre-ville de la commune de Royan à proximité de l'église Notre-Dame de Royan, du port de plaisance et de la grande plage.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AH 290	1, rue de Foncillon	7 591 m ²	Bâti
TOTAL			7 591 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer correspond au presbytère de l'église Notre-Dame de Royan et des salles paroissiales édifiés sur la parcelle AH 290.

L'emprise d'environ 650 m² correspond au terrain d'assiette du bâtiment ainsi qu'un jardin, situé à l'arrière.

Au rez-de-chaussée se trouvent un garage, une cave, deux réserves et la chaufferie.

Des escaliers accessibles par la rue de Foncillon en contrebas, mènent à une petite rue située derrière l'église. Cette rue permet d'accéder au jardin, qui donne sur le premier étage de la maison qui comprend un salon, un séjour, une buanderie, une cuisine, deux bureaux, une salle de réception et des wc. Au deuxième étage se trouvent 6 chambres, 3 salles de bains et un bureau.

Les sols sont carrelés, recouverts de plancher en bois ou de PVC, les murs et les plafonds sont peints et les huisseries sont en PVC double vitrage. Le bâtiment est en bon état mais les équipements (notamment les salles de bains) sont vétustes.

Le presbytère présente une surface habitable de 250 m² pour les niveaux R+1et R+2 et 125 m² pour les garages.

Les salles paroissiales au nombre de 3 ainsi que la sacristie et des sanitaires complètent l'ensemble immobilier pour une surface utile totale de 160 m².

Elles sont en enfilade et en état moyen d'entretien ; la sacristie donne accès à l'église Notre-Dame de Royan.





4.5. Surfaces du bâti

La surface totale utile est de 250 m² selon les plans transmis par le consultant pour le presbytère et de 125 m² d'annexes (garage, chaufferie). Les salles paroissiales selon les plans transmis par le consultant présentent une surface utile de 160 m².

Il est à noter que l'outil cadastral MAJIC 3 mentionne une surface utile de 232 m² pour le presbytère.

CONSISTANCE			
Nb salles à manger 2	Nb chambres 11	Nb cuisines < 9m ² 2	Nb cuisines > 9m ² 0
Nb salles d'eau 4	Nb d'annexes 4		
Surface habitation 232 m ²			
CONFORT			
Eau <input checked="" type="checkbox"/>	Gaz <input checked="" type="checkbox"/>	Electricité <input checked="" type="checkbox"/>	
Tout à l'égout <input checked="" type="checkbox"/>	Chauffage <input checked="" type="checkbox"/>		
Nb wc 3	Nb baignoires 3	Nb douches 0	Nb lavabos 4

Les surfaces transmises par le consultant sont retenues pour le calcul de la valeur vénale du bien.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la commune de ROYAN suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA : Centre-ville, quartiers reconstruits soumis des règles d'architecture.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

S'agissant d'un bâtiment à usage d'habitation (presbytère) et de salles paroissiales à usage de salles de réunions, deux études de marché ont été menées par nature de bien.

Étude de marché de maisons d'habitation :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2021 à 04/2023) de maisons d'habitation de 120 à 500 m² dans un rayon de 500 m.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Median	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	4 262,18	3 666,67	3 458,33	5 661,54
2022	janvier-décembre	4 127,34	4 133,58	3 692,31	4 549,89
2023	janvier-avril	5 121,14	5 121,14	5 121,14	5 121,14
Synthèse		4 302,13	4 133,58	3 458,33	5 661,54

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Termes	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Description
1	306//AH/1819/B20//	ROYAN	2 RUE ALSACE LORRAINE	13/01/2022	115	140	521 000,00	3 721,43	Une maison à usage d'habitation composée : - Au rez-de-chaussée : une entrée, salon, cuisine ouverte sur cour, chambre, salle d'eau, W.C, rangements ; - Sur cour : un atelier ; - Au sous-sol : chambre, salon et pièce de rangements / cave ; - A l'étage : une entrée, salon, deux chambres, cuisine, salle d'eau et un W.C accessible par la terrasse de ce premier étage.
2	306//AH/639//	ROYAN	35 RUE DU CHAMP DES OISEAUX	13/06/2022	392	123	559 836,00	4 549,89	Une maison d'habitation comprenant : - au sous-sol : cave avec chaufferie. - au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, toilettes, chambre avec placard, salle d'eau avec toilettes. - à l'étage : trois chambres, bureau, rangements, salle d'eau avec toilettes, point d'eau, toilettes. Jardin clos avec abri de jardin.
3	306//AH/344//	ROYAN	36 RUE DOCTEUR NOUAILLE DEGORCE	17/12/2021	215	120	415 000,00	3 458,33	Une maison à usage d'habitation, comprenant : - Au sous-sol : deux caves. - Au rez-de-chaussée : entrée, salon, séjour avec cuisine aménagée, W.C, salle-de-bains, véranda. - Au premier étage : dégageement, quatre chambres, salle d'eau avec WC. Jardin et emplacement de véhicules.
4	306//AH/78//	ROYAN	33 RUE DE FONCILLON	25/01/2023	253	149	763 050,00	5 121,14	Une maison à usage d'habitation, comprenant : - au sous-sol : chaufferie, dégageement, pièce ; - au rez-de-chaussée : porche, entrée, deux chambres, salle d'eau avec water-closets ; - au premier étage : palier, salon, salle à manger, cuisine, deux balcons ; - au deuxième étage : palier, trois chambres, salle de bain avec douche, water-closets, deux balcons. Jardin.
5	306//AH/208//	ROYAN	20 RUE DOC PAUL METADIER	14/04/2021	162	120	440 000,00	3 666,67	Une maison d'habitation comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée, cuisine équipée et aménagée, garage, wc, séparés. A l'étage : palier, deux chambres avec placards, bureau, salle de bains, wc séparés. Au sous-sol : une cave.
6	306//AH/167//	ROYAN	70 RUE DOC PAUL METADIER	22/03/2022	223	130	480 000,00	3 692,31	Une maison d'habitation comprenant : entrée, séjour-salon, une chambre, cuisine, salle de bains avec WC au rez de chaussée ; trois chambres, salle de bains et WC séparé à l'étage ; cave en sous-sol. Au fond de la cour : petit studio avec cuisine séparée, petite salle d'eau avec WC
7	306//AH/669//	ROYAN	31 RUE PIERRE JONAIN	09/08/2022	538	152	690 950,00	4 545,72	Une maison d'habitation comprenant : - au rez de jardin : trois pièces, une buanderie, une chaufferie, un garage, un atelier. - au rez de chaussée surélevé : une entrée, une cuisine, un salon/séjour, une chambre, une salle de douche, un WC. - au premier étage : trois chambres dont une avec balcon, une salle de bains, un wc, une terrasse. Jardin et abri de jardin.
8	306//AK/534//	ROYAN	19 RUE PIERRE LOTI	04/08/2021	253	130	736 000,00	5 661,54	buanderie. - Au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec placard, wc avec lave-mains, séjour ouvrant sur terrasse équipée de deux stores électriques, cuisine équipée (plaque, hotte, lave-vaisselle, réfrigérateur américain, micro-ondes). - A l'étage : palier, wc avec lave-mains, trois chambres avec placards dont une parentale avec dressing, salle de bains avec baignoire bainé et douche à l'italienne, salle d'eau avec douche à l'italienne, chambre mansardée, salle d'eau et wc. Garage
							Moyenne	4302,13	
							Médiane	4133,58	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 4 302,13 €/m², avec un prix minimum de 3 458,33 €/m², un prix maximum de 5 661,54 €/m² et un prix médian de 4 133,58 €/m².

Etude de marché de bureaux :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (04/2020 à 04/2023) de bureaux de 30 à 300 m² dans un rayon de 500 m.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	avril-décembre	1 687,50	1 687,50	1 687,50	1 687,50
2021	janvier-décembre	3 400,00	3 400,00	3 400,00	3 400,00
2022	janvier-décembre	2 300,00	2 333,33	2 066,67	2 500,00
Synthèse		2 397,50	2 333,33	1 687,50	3 400,00

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature de bien
1	306//AH/67//7	ROYAN	43 RUE DE FONCILLON	18/02/2022	48	120 000,00	2 500,00	Bureau
2	306//AK/467//18/19/14/13/	ROYAN	4 RUE FONT DE CHERVES	15/02/2021	50	170 000,00	3 400,00	Bureau
3	306//AK/467//17/17/20/	ROYAN	4 RUE FONT DE CHERVES	09/06/2022	120	280 000,00	2 333,33	Bureau
4	306//AE/62//	ROYAN	4 AV DE PONTAILLAC	19/01/2022	300	620 000,00	2 066,67	Bureau
5	306//AE/31//	ROYAN	32 AV DE PONTAILLAC	18/11/2020	160	270 000,00	1 687,50	Bureau
							Moyenne	2397,5
							Médiane	2333,33

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 2 397,50 €/m², avec un prix minimum de 1 687,5€/m², un prix maximum de 3 400 €/m² et un prix médian de 2 333,33€/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Coûts de rénovation de maisons d'habitation en 2023 :

Tableau des prix au m² pour une rénovation de maison

Comment estimer et chiffrer soi-même le prix de sa rénovation de maison ? Quel budget, prix au m² & coûts réels pour 2023

Type de rénovation	Prix au m ² (TTC)	Travaux de rénovation concernés
Rénovation – rafraîchissement intérieur	de 220€ à 260€ / m ² à rénover	Peinture complète (dont reprise de fissures, murs abîmés,...) et rénovation complète des sols intérieurs (dont dépose et évacuation des déchets).
Rénovation – relooking maison	de 460€ à 520€ / m ² à rénover	Rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre, revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique).
Rénovation complète	820€ à 900€ / m ² à rénover	Changement de destination de pièces (transformer une chambre en cuisine, déplacer une salle de bains,...) + rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre, revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique), rénovation de salle de bains, toilette et cuisine.
Rénovation lourde de maison / réhabilitation de maison ancienne	à partir de 1200€ / m ² à rénover	Réhabilitation lourde = rénovation complète + gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur,...), rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit), pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne,...), WC suspendu, cuisine, aménagement de terrasse ou balcon,...
Rénovation d'une ruine	Entre 1800 et 2000 euros / m ² à rénover	Ce prix comprend les mêmes travaux de rénovation que pour une rénovation lourde + la rénovation des façades, rénovation de toiture et garage. Prix pour une rénovation avec matériaux haut de gamme.

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

Pour information : Le bien a été évalué le 06/05/2021 (2021-17306-26119) pour une valeur vénale de 750 000,00 €.

Etude de marché de maisons d'habitation :

Le terme 8 n'est pas retenu en raison de sa valeur extrême et d'une consistance différente ; il dispose de plus d'un ascenseur et d'un espace bainé.

Les termes 2 – 4 et 7 disposent de garages et celliers comme le bien à évaluer ; ils sont retenus pour ce motif ; le prix moyen de ces termes est de 4 738,92 €/m².

Il s'agit également des termes présentant les surfaces de terrains les plus importantes.

Par conséquent, le jardin n'est pas valorisé ainsi que le niveau rez-de-chaussée, considérant que les termes retenus disposent de garages et remises ou celliers.

Un coût de rénovation/rafraîchissement de 360,00 €/m² est déduit ; il correspond à la moyenne entre le coût maximum d'un relooking/rafraîchissement et le coût minimum d'une Rénovation/relooking, considérant que les termes retenus présentent un état d'entretien supérieur au bien à évaluer.

Soit un prix moyen retenu de : 4 738,92 €/m² – 360,00 €/m² = **4 378,92 €/m²**.

Etude de marché de bureaux :

En raison de l'état moyen d'entretien des salles paroissiales, la valeur basse des termes de bureaux est retenue avec un abattement de 10 % pour tenir compte de l'agencement en enfilade des salles paroissiales et de la nécessité d'un aménagement pour une reconversion en bureaux, soit :

1 687,50 €/m² x 0,9 = 1 518,75 €/m² arrondi à **1 518,00 €/m²**.

La valeur vénale du bien est estimée et détaillée comme suit à :

- Presbytère : 250 m² x 4 378,92 €/m² = 1 094 730,00 € ;
- Salles paroissiales : 160 m² x 1 518,00 €/m² = 242 880,00 € ;

Soit une valeur vénale totale de 1 337 610,00 € arrondi à **1 337 000,00 €** assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

La différence avec l'évaluation en date du 06/05/2021 en raison de termes de références plus récents constatant l'augmentation significative du marché de l'immobilier depuis les trois dernières années et une augmentation de la surface utile avec le rajout des salles de réunions paroissiales (160 m²).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 337 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 203 000,00 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

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 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**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.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

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 Départemental des Finances
Publiques et par délégation,



Christelle BORG,
Directrice adjointe

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.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Direction générale des Finances publiques

Le 15/09/2023

Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le Maire de ROYAN

Réf DS : 13719606

Réf OSE : 2023-17306-61956

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 : Gymnase – Salle de sport

Adresse du bien : 1, rue du Printemps
17 200 ROYAN

Valeur : 1 461 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de ROYAN.

Affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	17/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/04/2021 lors de la précédente évaluation
du dossier complet :	17/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Echange sans soulte entre la Ville de Royan et la SCI Notre-Dame de Royan : presbytère, jardin attenant et salles paroissiales, en échange d'un bâtiment à usage de salle de sport et de stand de tir et d'un parking attenant.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

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

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

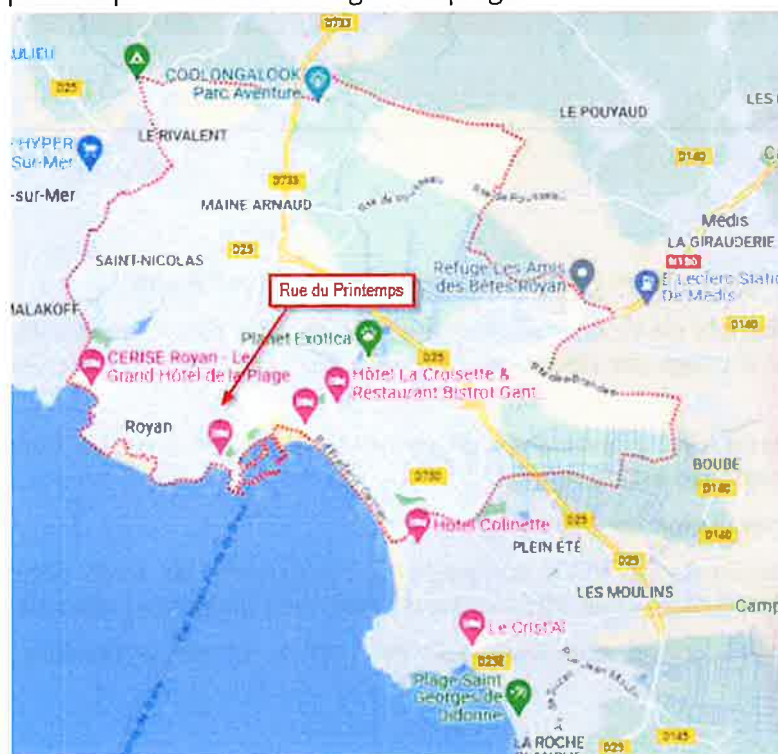
4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.



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

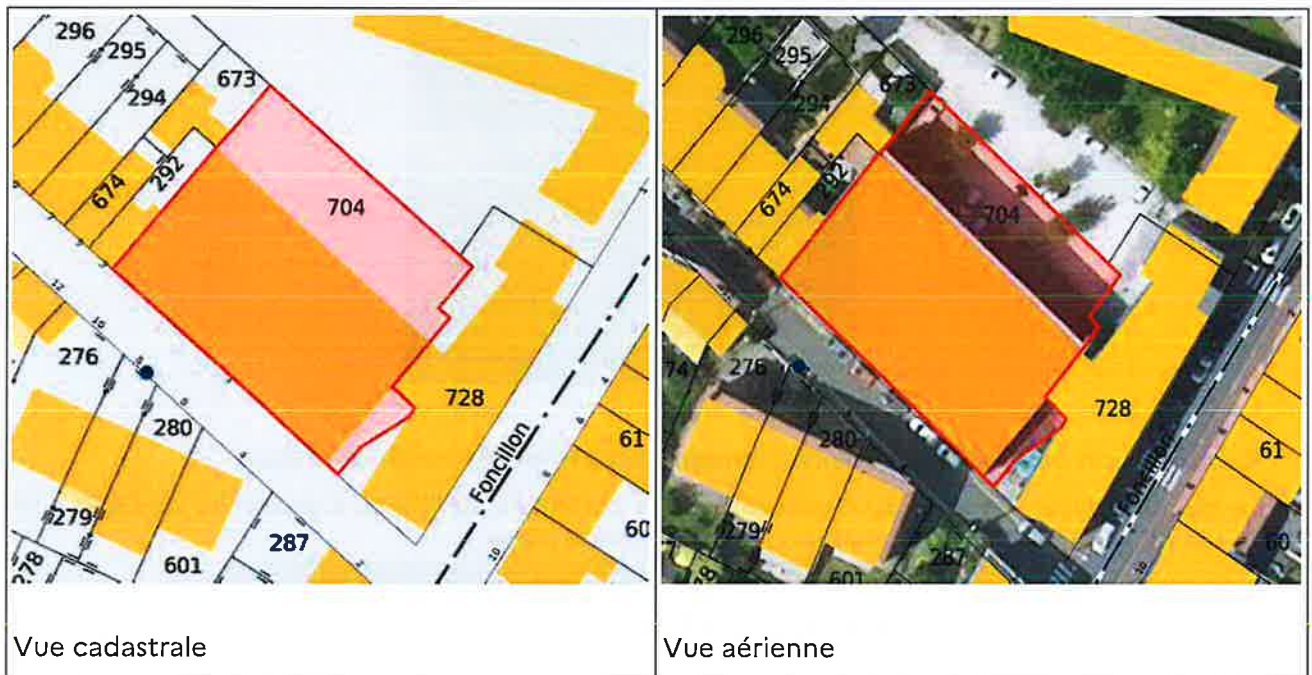
Le bien à évaluer est situé au centre-ville de la commune de Royan à proximité de l'église Notre-Dame de Royan, du port de plaisance et de la grande plage.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AH 704	1, rue du Printemps	1 283 m ²	Bâti
TOTAL			1 283 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer constitue un gymnase et se compose comme suit :

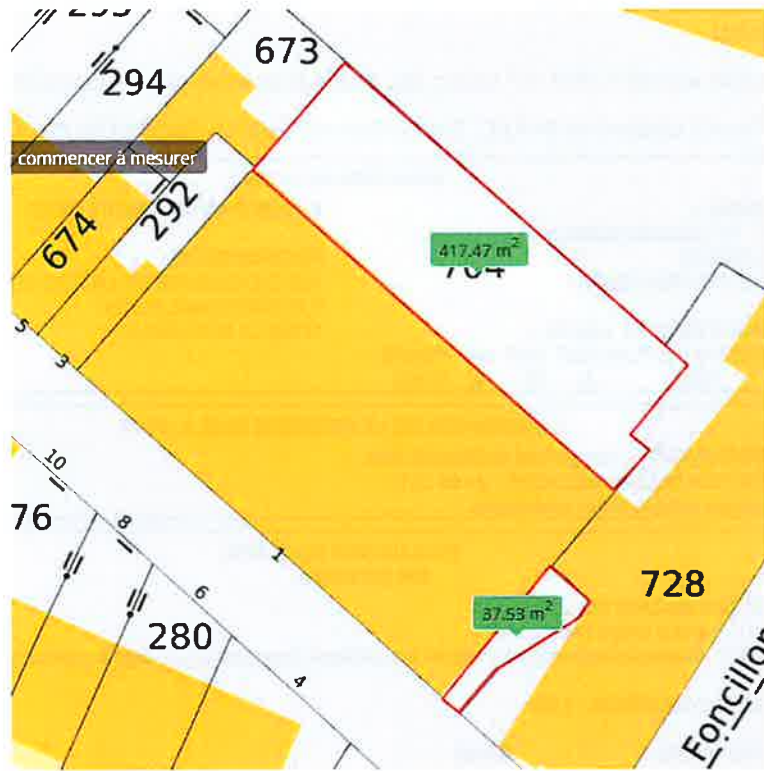
- Au sous-sol, un centre de tir composé d'une grande salle de tir, deux salles de tir plus petites, des bureaux, un local à usage de débarras, une salle de sport et une réserve. La surface utile est de 870 m² ;
- Au rez-de-chaussée, une grande salle de gymnase, des vestiaires, un bureau et deux réserves. La surface utile du gymnase est de 800 m² ;
- A l'étage, une mezzanine de 240 m².

Les sols sont recouverts de PVC, carrelage ou moquette, les murs sont peints et les plafonds recouverts de dalles isolantes, le bâtiment est assez bien entretenu mais vieillissant.

Un parking non goudronné d'environ 450 m² (417 + 37 m²) à l'arrière du bâtiment complète l'ensemble.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



4.5. Surfaces du bâti

La surface totale utile est de 1 910 m² selon les plans transmis par le consultant.

Il est à noter que l'outil cadastral MAJIC 3 mentionne une surface utile de 1 399 m².

SITUATION DU LOCAL	
ADRESSE DU LOCAL : DEPARTEMENT : 17 Charente-Maritime COMMUNE : 306 ROYAN ADRESSE : 1 RUE DU PRINTEMPS	ANNEE D'ACHEVEMENT : 2002
IDENTIFIANT CADASTRAL DU LOCAL : PREFIXE SECTION N° DE PLAN BAT ENT NIV PORTE AH 0704 A 01 00 01003	PROPRIETAIRE : ASS DIOCESAINE DE LA ROCHELLE SAINTES 7 PL MARECHAL FOCH 17000 LA ROCHELLE

REFERENCES DE LA DERNIERE MISE A JOUR
NATURE DU CHANGEMENT : Changement de l'identification DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : 24 06 2017 ORIGINE : Déclaration rédigée par le propriétaire

EVALUATION DU LOCAL	
PARAMETRES D'EVALUATION DU LOCAL :	
AFFECTATION : C - Local à usage commercial	
CATEGORIE : SPE2 - Établissement ou terrain affecté à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs	
SECTEUR : 03	
COEFFICIENT DE LOCALISATION : 1,00	
306 0088582 K	
CONSISTANCE DU LOCAL :	EN M²
SURFACE PONDEREE TOTALE :	1 399
P1 (SURFACES DES PARTIES PRINCIPALES) :	1 399
P2 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES COUVERTES) :	0
P3 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES NON COUVERTES) :	0
PK1 (ESPACES DE STATIONNEMENT COUVERTS) :	0
PK2 (ESPACES DE STATIONNEMENT NON COUVERTS) :	0
SURFACE REELLE TOTALE :	1 399

La surface transmise par le consultant est retenue pour le calcul de la valeur vénale du bien.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de l'Association Diocésaine LA ROCHELLE-SAINTEs suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA : Centre-ville, quartiers reconstruits soumis des règles d'architecture.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

S'agissant d'un bâtiment à usage de salle de sport et de gymnase, une étude de marché élargie, en l'absence de cessions récentes dans un secteur proche a été menée sur des cessions de biens de même nature.

Termes	Ref. Cadastres	Dept.	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. Utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	15//CY/93//	16	ANGOULEME	528 RUE DE BORDEAUX	31/05/2021	1 390	600 000,00	431,85	Un immeuble à usage de bâtiment récréatif et culturel, pour une surface hors œuvre nette de 2.600m ² environ.
2	15//CY/93//	16	ANGOULEME	528 RUE DE BORDEAUX	09/07/2021	1 390	1 025 581,00	737,83	Un local commercial actuellement à usage de bowling et stationnements.
3	194//IS/3//1	86	POITIERS	2 AV DE LAFAYETTE	20/01/2022	1 612	580 000,00	359,80	Local d'activité dans un centre commercial.
4	53//AH/483/484/	24	BOULAZAC ISLE MANOIRE	7 RUE JEAN LAJOINIE	08/02/2019	154	220 000,00	1 428,57	Un local professionnel comprenant : entrée, salle d'activité, vestiaires, bureau et WC.
5	162//DV/31//30	44	ST-HERBLAIN	3 IMP DU BOURRELIER	16/09/2019	3 285	1 210 000,00	368,34	Un bâtiment d'activité à usage de centre multisports avec emplacements de stationnements extérieurs.
6	163//D/3479//	37	NAZELLES-NEGRON	8 C AV DU COMMERCE	19/03/2021	899	750 000,00	834,26	Un bâtiment à usage commercial comprenant: -au rez-de-chaussée: un local commercial aménagé en salle de sports d'une surface de 1 269m ² . Pièce attenante. A l'étage: bureaux, salle à usage de cuisine, WC, et grande surface de stockage. Parking sur le devant.
7	163//D/3479//	37	NAZELLES-NEGRON	8 C AV DU COMMERCE	24/05/2021	899	1 160 000,00	1 290,32	Un bâtiment à usage commercial comprenant: -au rez-de-chaussée: un local commercial aménagé en salle de sports d'une surface de 1 269m ² . Pièce attenante. A l'étage: bureaux, salle à usage de cuisine, WC, et grande surface de stockage. Parking sur le devant.
8	233//AW/205//2	37	SAINTE-PIERRE-DES-CORPS	1 RUE DU ONZE AVRIL 1944	17/02/2021	251	250 000,00	996,02	Immeuble commercial et professionnel à usage de centre de remise en forme et de réadaptation comprenant : salles de remise en forme, bureaux, douches, sanitaires, espace forme, espace musculation et salons d'attente. Parkings goudronnés, terrain arboré autour.
9	294//ZH/195//	85	TRANCHE-SUR-MER (LA)	40 B RUE DE VERDUN	14/06/2021	163	140 000,00	858,90	Un local à usage d'espace forme comprenant une piscine couverte,
10	34//AM/380//	79	BESSINES	12 RTE DE LA ROCHELLE	06/01/2023	1 289	1 775 000,00	1 377,04	Un local d'une surface de 1400m ² , à usage actuel de salle de sport. 14 places de parking à l'avant et 20 places de parking à l'arrière du bâtiment.
11	191//BY/240//	79	NIORT	13 RUE BERNARD D'AGESCY	23/04/2021	200	170 000,00	850,00	Un immeuble composé :- en rez-de-chaussée : une chaufferie, une entrée fermée, un vestiaire, une grande salle, au premier étage : un palier avec WC, un bureau, un vestiaire et une salle. En extérieur, une cour fermée à usage de parking avec préau.
12	85//EM/242//	87	LIMOGES	30 AV DES BENEDICTINS	06/09/2022	1 578	4 029 748,00	2 553,71	Un immeuble comprenant un grand bâtiment ou hall construit en briques apparentes et pierres de taille, couvert en bacs acier, élevé d'un rez-de-chaussée sur terre-plein et d'un plancher formant premier étage. Cet immeuble comprend quatre éléments symétriques ayant chacun une grande baie voûtée surmontée d'un faîtage à angle aigu. Ledit immeuble à destination commerciale de centre de remise en forme, soins, et bien-être.
13	300//HK/58//	17	LA ROCHELLE	22 RUE CARDINAL	12/07/2022	933	1 350 000,00	1 446,95	Un local à vocation de loisir de type gymnase à structure bois en lamellé-collé, les murs extérieurs sont en bardage métallique, la toiture est de type bac acier avec des tôles translucides assurant l'éclairage, l'ensemble est doublé par une isolation très légère. Ledit bâtiment comprenant : Au rez-de-chaussée : hall avec accueil, un premier dégagement, une cuisine avec coin plonge et placard, un dégagement sanitaire, deux WC, deux vestiaires, une chaufferie et deux réserves. Une cour extérieure avec abri de jardin. Des combles contenant un WC. Au premier étage : quatre bureaux, un dégagement, un WC, une cuisine, des combles et une salle de yoga.
Moyenne								1 041,03	
Médiane								858,90	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 1 041,03 €/m², avec un prix minimum de 359,80 €/m², un prix maximum de 2 553,71 €/m² et un prix médian de 858,90 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Une recherche d'annonces de biens à céder en nature de salle de sport a été menée sur le site CessionPme au sein de la région Nouvelle-Aquitaine.

Trois biens ressortent :

- Parthenay :

Situé dans un emplacement privilégié (proche de centre commercial) avec grande capacité de stationnement, le Club L'Orange Bleue Fitness dispose d'un vaste espace d'environ 650 m2 avec

deux vestiaires, 4 douches et sauna, une salle de cours d'environ 180 m², une salle annexe d'environ 45 m² et un bureau fermé.

Cette salle de sport moderne se compose également d'un plateau musculation libre complet avec cage à squat, 3 bancs à développer couché, banc à biceps, cage cross fit, haltères, barres, un plateau cardio, 3 tapis de course, 6 vélos droits, 2 vélos couchés, 3 elliptiques et 2 rameurs concept 2.

Prix de vente : 110 000,00 € pour 650 m² soit 169,23 €/m².

- Saint-Maixent-l'École :

Situé dans un emplacement privilégié avec grande capacité de stationnement, le Club L'Orange Bleue Fitness dispose d'un vaste espace d'environ 700 m² avec : un espace cardio, trois tapis de course, trois elliptiques, six vélos droits, deux vélos couchés et trois rameurs. Cette salle de sport moderne se compose également d'un espace musculation guidée avec : un tirage nuque, une presse à cuisse horizontale, un leg-extension, un leg-curl, un butterfly, une machine triceps ; une machine abdos, une machine oblique, un tirage horizontal, une machine réversible fessiers/abducteurs. Le tout, est complété par un espace de musculation avec : barres et haltères, trois bancs inclinables, deux bancs à développer couché, un banc à développer incliné, une machine à développer nuque, un banc à biceps, deux cages cross fit. Une salle de cours d'environ 220 m², deux vestiaires comprenant quatre douches avec casiers et sauna ainsi qu'un espace de stockage (avec accès indépendant) complètent cette espace de sport et de détente.

Prix de vente : 142 000,00 € pour 700 m² soit 202,85 €/m².

- Limoges :

Un ensemble immobilier composé de : rez-de-chaussée : 2 salles de sport, vestiaires, bureau, sanitaires, local chaudière fioul. 1 studio loué. A l'étage : 1 studio loué, 4 chambres louées.

Prix de vente : 226 380,00 € pour 450 m² soit 503,06 €/m².

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

Pour information : Le bien a été évalué le 06/05/2021 (2021-17306-26119) pour une valeur vénale de 963 000,00 €.

Le terme 2 n'est pas retenu : la cession de ce bien correspond au même bien que le terme 1 sans qu'aucun aménagement n'ait été effectué entre le 31/05/2021, date d'acquisition (terme 1), et le 9/07/2021, date de cession (terme 2). En conséquence, le terme 1 est retenu considérant qu'il s'agit de spéculation immobilière.

Les termes 6 et 7 concernent également le même bien acquis et cédé à des dates également proches (19/03/2021 et 24/05/2021). En conséquence le terme 7 n'est pas retenu.

Il est à noter que dans ces deux opérations menées à Angoulême et dans l'agglomération de Tours il s'agit de la même société.

Les deux cessions sont apparentées à de la spéculation immobilière.

Le terme 4 est exclu en raison de sa valeur extrême en comparaison des autres termes issus de l'étude de marché mais également de sa surface utile très nettement inférieure à celle du bien à évaluer ; il correspond de plus à un bien récent en bon état d'entretien.

Le terme 5 bien que présentant des similitudes avec le bien à évaluer (surface utile importante, stationnements) n'est pas retenu en raison de sa situation géographique dans l'agglomération Nantaise.

Le terme 9 correspond à un centre de remise en forme disposant d'une piscine ; il n'est pas retenu.

Le terme 11 n'est pas retenu en raison de sa faible surface.

Le terme 12 n'est pas retenu en raison de sa valeur extrême ; il correspond à un centre de remise en forme haut de gamme situé dans un bâti à l'architecture d'entrepôts rénovés.

Le prix moyen des termes retenus (1 – 3 – 6 – 8 – 10 et 13) est retenu, soit un prix moyen de 907,62€/m² arrondi à **900,00 €/m²**.

Ce prix est proche du prix médian de 850,00 €/m².

Considérant que le bien est situé dans une ville de moindre importance en comparaison de celles des termes retenus et que l'état du bien nécessite un rafraîchissement, un abattement de 15 % est pratiqué, soit un prix moyen retenu de 900,00 €/m² x 0,85 = **765,00 €/m²**.

Il n'est pas pratiqué d'abattement pour grande surface, considérant que les termes retenus présentent des surfaces utiles également importantes et proches de celle du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à :

1 910 m² x 765,00 €/m² = 1 461 150,00 € arrondi à 1 461 000,00 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

La différence à la hausse avec l'évaluation en date du 06/05/2021 s'explique par des termes de références plus récents et une étude de marché de salle de sports et gymnase contrairement à l'évaluation précédente qui reposait sur des termes de hangars en l'absence de termes de salles de sport et/ou gymnases.

La surface utile retenue est de plus supérieure : 1 910,00 m² contre 1 404,00 m². Les surfaces en sous-sol n'ayant pas lieu d'être pondérées considérant qu'il s'agit de salles de sports et non de surfaces habitables.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 461 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 607 100,00 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

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 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**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 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.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

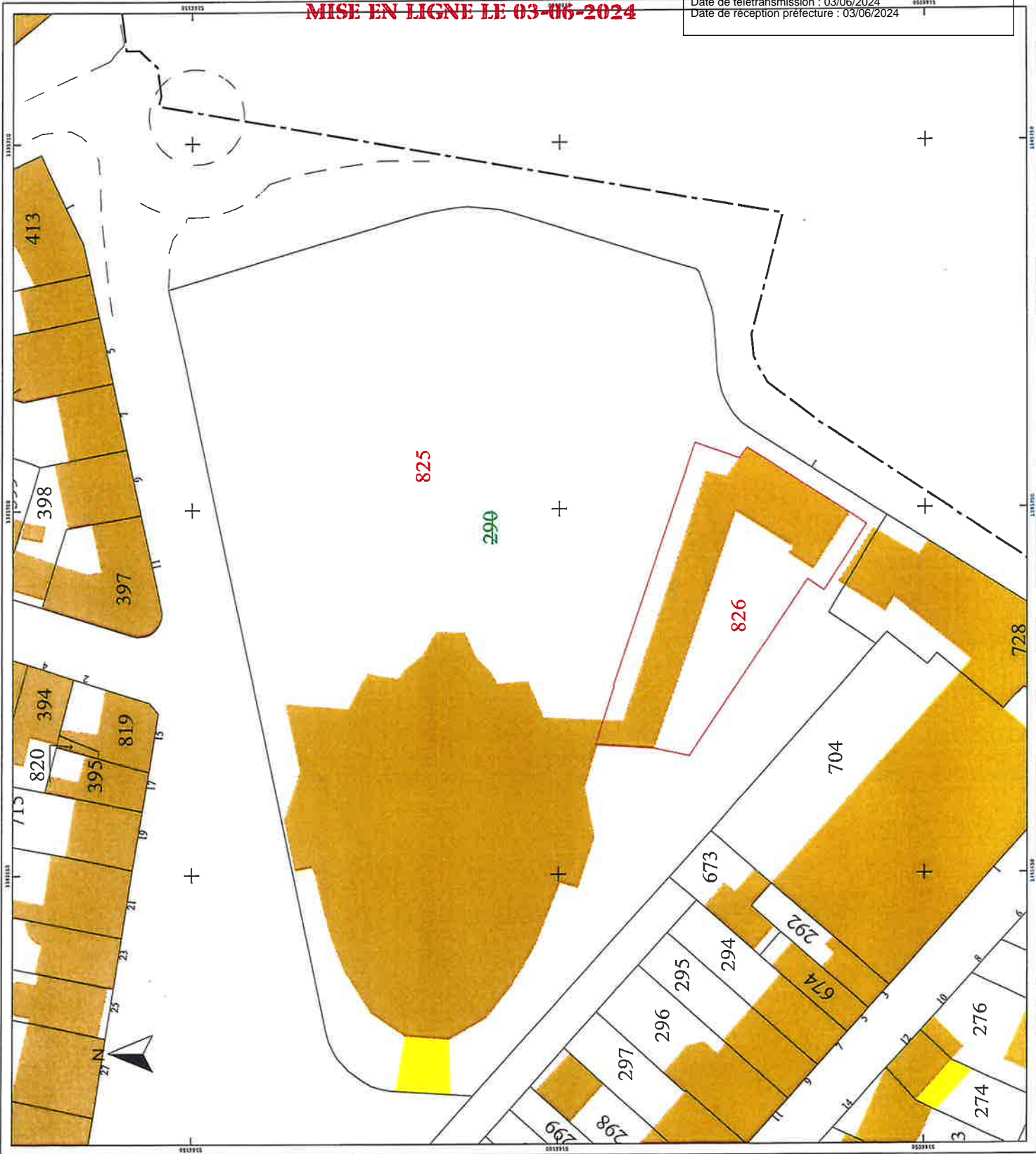
Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Christelle BORG,
Directrice adjointe.

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.

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Commune : ROYAN (306) Section : AH Feuille(s) : 000 AH 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 02/04/2024 Date de saisie : 01/01/1969	
N° d'ordre du document d'arpentage : 4880J Document vérifié et numéroté le 02/04/2024 APTGC SAINTES Par Gilles IRIART Géomètre Principal Signé	
Cachet du service d'origine : Pôle Topographique et de Gestion Cadastre 26 ave De Félicity Réception sur RDV 17020 La Rochelle cedex 1 Téléphone : 05 48 30 68 04 pfgc.170.la-rochelle@dgif.finances.gouv.fr	
CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1957) Le présent document d'arpentage, certifié, est le résultat de la mesure effectuée sur le terrain par les propriétaires sous-signés (3) a été établi au bureau : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ le _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A _____, le _____	
D'après le document d'arpentage dressé Par M DEVOUGE (2) Réf. : 23547 Le 29/02/2024	
<small>(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre). (3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité propriétaire, etc.).</small>	

COMMUNE DE ROYAN
1, Rue de Foncillon

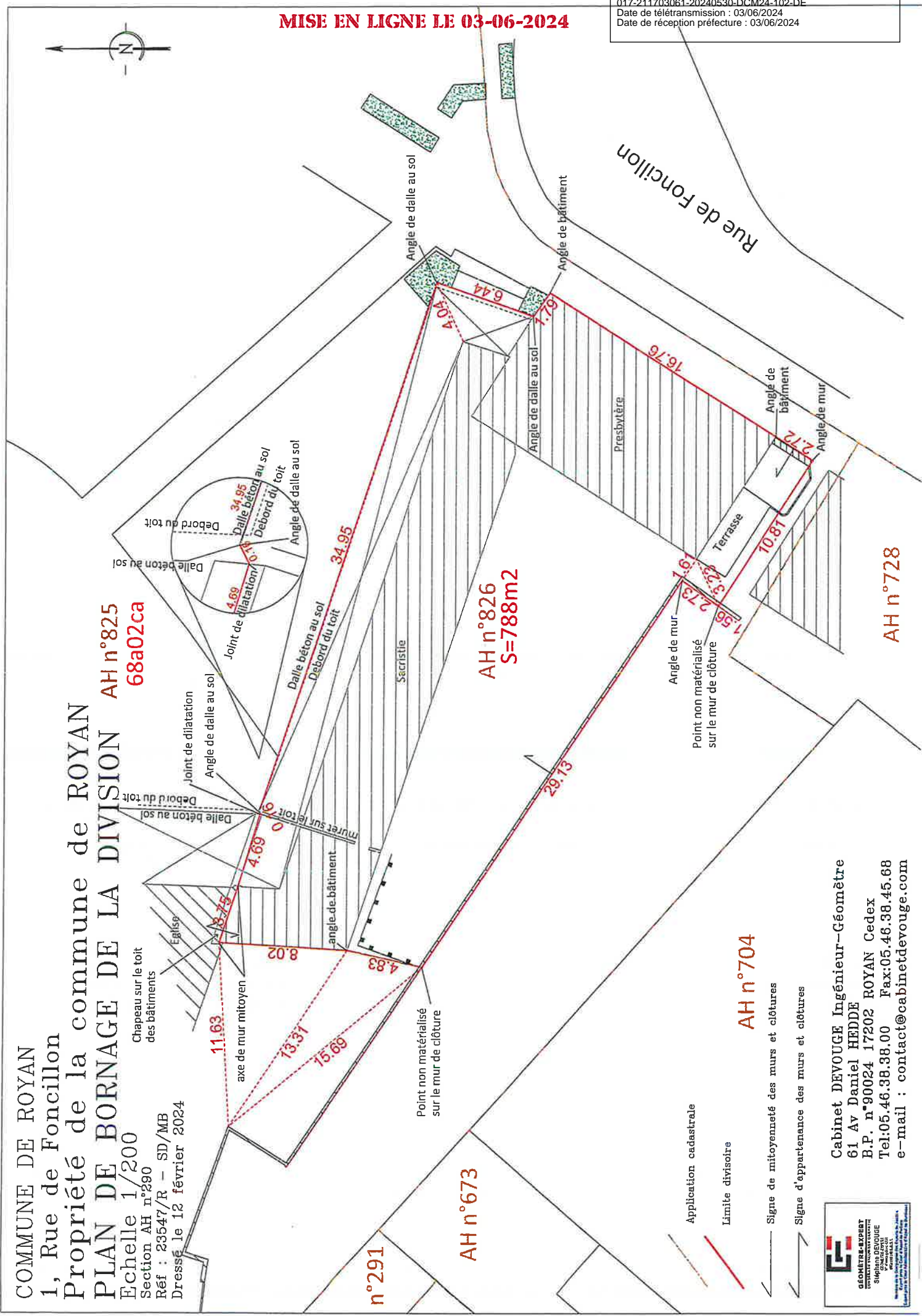
Propriété de la commune de ROYAN
PLAN DE BORNAGE DE LA DIVISION

Echelle 1/200
Section AH n°290
Réf : 23547/R - SD/MB
Dressé le 12 février 2024

AH n°825
68a02ca

MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



n°291

AH n°673

AH n°826
S=788m2

AH n°728

AH n°704

Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61 Av Daniel HEDDE
B.P. n°90024 17202 ROYAN Cedex
Tel:05.46.38.38.00 Fax:05.46.38.45.68
e-mail : contact@cabinetdevouge.com



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier : 23547/R

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/04/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CABINET DEVOUGE

SF2412726472

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 017				Commune : 306			ROYAN			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AH	0290			RUE DE FONCILLON	0ha75a91ca		306 0004880	AH	0825	0ha68a02ca
							306 0004880	AH	0826	0ha07a88ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



MISE EN LIGNE LE 03-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-102-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024