Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 24.136

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 juin, 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	DATE D'AFFICHAGE
Le 19 juin 2024	Le 19 juin 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. 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, Mme Christelle MAIRE, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Denis MOALLIC représenté par M. Philippe CAU
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Gilbert THULEAU représenté par M. Raynald RIMBAULT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Bruno JARROIR
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTES EXCUSÉES : Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Marie-Pierre QUENTIN

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 25
Nombre d'absentes excusées : 2
Nombre de votants : 31

Mme Françoise LARRIEU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BL N° 15 ET BL N° 16 SITUÉES "BERNON EST" AVENUE DE ROCHEFORT À ROYAN AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ PIERREVAL PROMOTION

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Compte-tenu des décisions de désaffectation puis de déclassement prises par le Conseil Municipal de ce jour, les parcelles cadastrées section BL n° 15, d'une contenance de 195 m², et BL n° 16 d'une contenance de 281 m², situées lieu-dit "Bernon-Est", avenue de Rochefort à Royan, font désormais parties du domaine privé de la collectivité.

Dès lors, les règles de domanialité publique, notamment l'inaliénabilité, ne s'appliquent plus.

Par un courrier en date du 2 février 2024, la Société PIERREVAL PROMOTION a fait part de son souhait d'acquérir les parcelles cadastrées section BL n° 15 et BL n° 16 pour la réalisation d'un programme immobilier situé avenue de Rochefort à Royan, comprenant 65 Logements Locatifs Sociaux (LLS), ainsi que 16 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS), développant une surface habitable minimum de 4 823 m², au prix net de 60 000 € (soixante mille euros).

Ce projet d'habitat social permettra d'accueillir un public varié de tous âges, à faible niveau de ressources. L'animation et le suivi du programme seront opérés par le bailleur social ERILIA.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime consulté le 23 août 2023, a estimé ces biens à 78 449,56 € euros.

L'effort financier consenti par la commune fera l'objet d'une demande de déduction sur le montant du prélèvement, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Compte tenu de l'intérêt que représente ce programme en faveur du logement social, il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable à la proposition de la Société PIERREVAL, sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention de toutes autorisations administratives purgées de tout recours et retrait, permettant la réalisation de l'opération,
- la propriété devra être libre de toute contrainte archéologique, de pollution des sols et sous-sol (dont amiante), de location et/ou d'occupation au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique,
- absence de nouvelles taxes d'urbanisme ou d'aménagement de celles-ci,
- obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement,
- signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social,
- achat en concomitance des parcelles cadastrées section BL n° 19, BL n° 17, BL n° 228 et BL n° 229, appartenant à des propriétaires riverains.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2241-1 et suivants,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L.2141-1 et suivants,

.../...

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

- Vu le courrier de la Société PIERREVAL PROMOTION en date du 2 février 2024,
- Vu l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des finances Publiques en date du 23 août 2023,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de la Société PIERREVAL PROMOTION, les parcelles cadastrées section BL n° 15, d'une contenance de 195 m², et BL n° 16 d'une contenance de 281 m², situées lieu-dit "Bernon-Est", avenue de Rochefort à Royan, au prix net de 60 000 € (soixante mille euros) ;

- de désigner Maître Thierry GILBERT, Notaire, 1 boulevard de Cordouan à Royan (17120), pour la rédaction de l'acte authentique, dont les frais sont à la charge de l'acquéreur ;

- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles pour y procéder.

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

Le Maire,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Françoise LARRIEU

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

GROUPE PIERREVAL
PROMOTEUR AMÉNAGEUR

Commune de ROYAN
80 Av. de Pontaillac,
17200 ROYAN

Bordeaux, le 02 février 2024

Objet : Courrier d'offre 157 avenue de Rochefort - 17200 ROYAN

Monsieur le Maire,

Par le présent courrier, nous vous confirmons l'offre du groupe PIERREVAL pour l'acquisition des droits à construire relatifs à votre bien situé **157 Avenue de Rochefort - 17200 ROYAN.**

En effet, comme nous l'avons abordé lors de nos récents échanges, nous prévoyons la réalisation d'un projet d'habitat social. Nous avons élaboré un projet intégrant une offre de logement diversifiée dans le respect de l'environnement local.

Ainsi, notre offre concerne les parcelles cadastrées **BL15&16 d'une contenance d'environ 476 m².**

Cette proposition repose sur la condition essentielle et déterminante de pouvoir réaliser un programme de construction de 65 logements locatifs sociaux ainsi que de 16 logements en BRS développant une surface habitable minimum (SHAB) de 4823 m².

Le prix de votre bien s'élèverait à la somme de :

60 000 euros net vendeur
(Soixante mille euros)

Ce prix serait payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

En parallèle de cette offre, nous nous engageons à :

- Prendre à notre charge tous les frais, droits et taxes afférentes.
- Garantir 45 jours après le dépôt de permis de construire une indemnité d'immobilisation à hauteur de 5% du montant de cette offre soit : 3 000€

Agence Régionale : PIERREVAL Investissement, Immeuble B, 5 Avenue Raymond Manaud 33 520 Bruges
Tél. : 05 56 70 87 52
Société par Actions Simplifiée au capital de 3 597 900 € - RCS POITIERS 390 424 562 –
SIRET : 390 424 562 00036 - APE : 4110A

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

GROUPE PIERREVAL

PROMOTEUR AMÉNAGEUR

Si ces conditions financières retiennent votre attention, nous vous proposons de formaliser une promesse unilatérale de vente d'une durée de 16 mois à compte de la signature de la promesse.

Les principales conditions suspensives de notre engagement seront les suivantes :

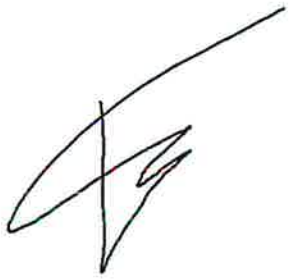
- Obtention de toutes autorisations administratives purgées de tous recours et retrait, permettant la réalisation de l'opération présentée ci-dessus.
- La propriété devra être libre de toute contrainte archéologique, de pollution du sol et sous-sol (dont amiante), de location et/ou d'occupation au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.
- Absence de nouvelles taxes d'urbanisme ou d'augmentations de celles-ci.
- Obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).
- Signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social.
- Achat en concomitant des parcelles : BL19 (M. Mme MICHEAU) - BL17 (Mme BOUQUET) - BL228 & BL229(Cts PIOCHAUD)

Si ces conditions et modalités vous agréent, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le double original de la présente dûment **paraphé, daté, assorti de la mention « Bon pour accord de vente » et signé par vos soins.** Par l'intermédiaire de votre notaire, nous pourrons convenir d'une signature de promesse sous les meilleurs délais.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire l'expression de nos respectueuses salutations.

Monsieur le MAIRE
« Lu et approuvé, bon Pour accord »

Maxime FERNANDEZ
Chargé de développement foncier
☎ 07.72.51.73.91
✉ maxime.fernandez@pierreval.com



MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de 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

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

Réf DS : 13670914
Réf OSE : 2023-17306-61461

Le 28/08/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques de Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de ROYAN

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 :	Terrain et Bâti
Adresse du bien :	153, avenue de Rochefort et Bernon-Est 17 200 ROYAN
Valeur :	**272 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

1 - CONSULTANT

Commune de ROYAN.

Affaire suivie par : MadameDUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	11/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/08/2023

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

Projet de cession de deux parcelles de terrain nu et d'une maison d'habitation dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier sur la parcelle cadastrée section BL n° 17 par un opérateur privé .

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 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

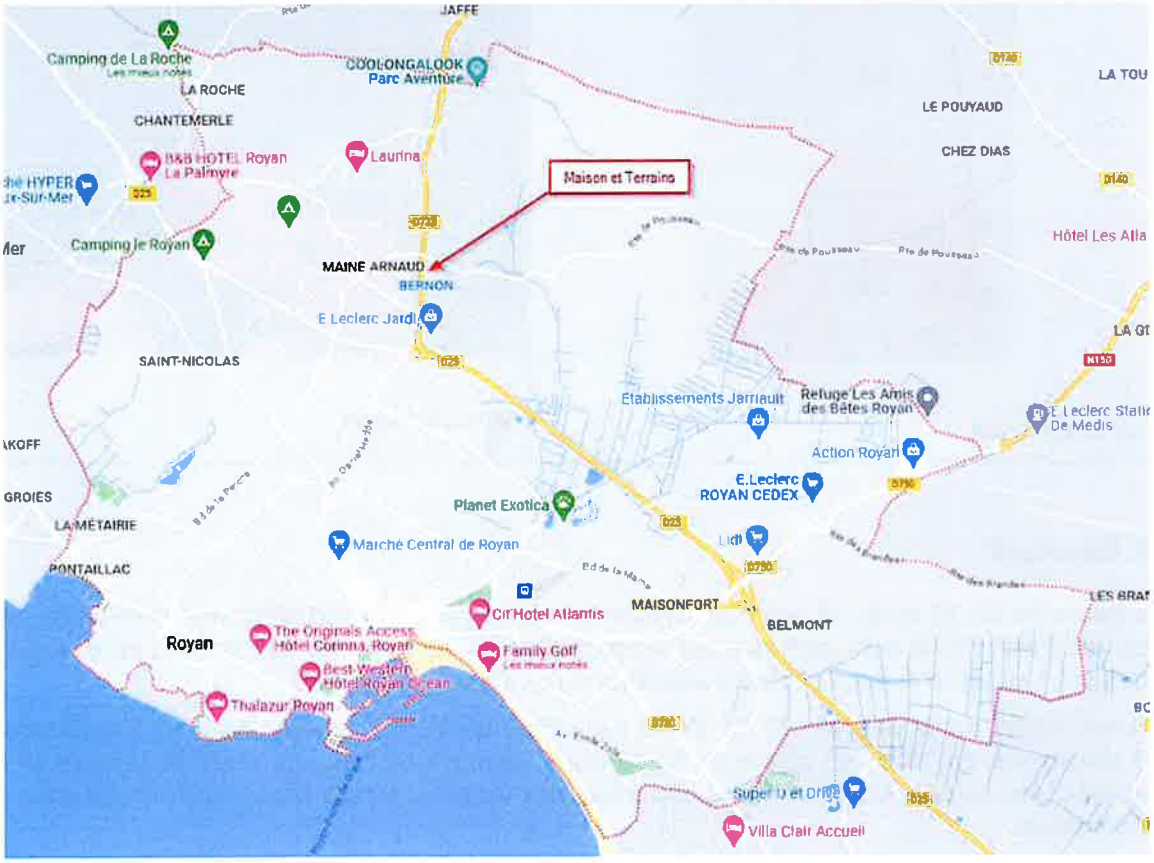
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Les parcelles à évaluer sont situées au centre de la commune de Royan.



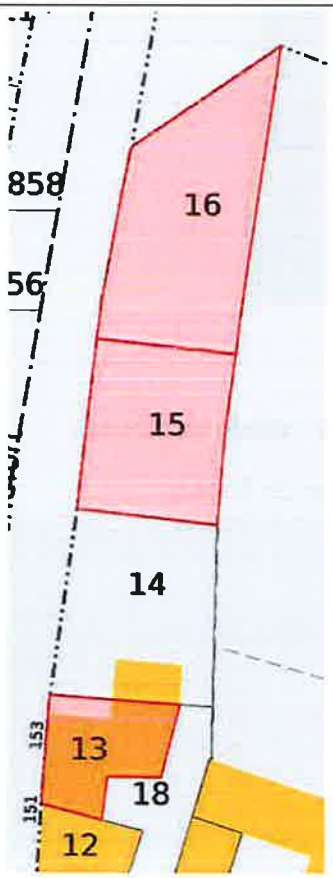
MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

4.3. Références cadastrales

L'ensemble immobilier sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
	BL 13	153, avenue de Rochefort	92 m²	Bâti
ROYAN	BL 15	Bernon Est	195 m²	Terrain
	BL 16		281 m²	
		TOTAL	568 m²	



Vue cadastrale

Vue aérienne

4.4. Descriptif

Les parcelles BL 15 et BL 16 sont en nature de terrain à bâtir partiellement viabilisées, les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur les parcelles qui ne sont pas raccordées au tout-à-l'égoût car elles sont à usage d'espace vert ne nécessitant pas ce raccordement.

Le bien, édifié sur la parcelle BL 13 d'une superficie de 92 m², est une maison d'habitation de type R+1 construite en 1976, en pierre et aggloméré, couverture tuile. La maison comprend au rez-de-chaussée une cuisine, un séjour, une chambre, des wc et une salle d'eau et à l'étage deux chambres mansardées.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Les sols sont en PVC ou carrelés, les murs et les plafonds peints. Les huisseries sont en PVC double vitrage et bois simple vitrage, dans la salle de bains. Une remise extérieure d'environ 9 m² complète l'ensemble. La maison est raccordée au tout-à-l'égoût.

L'état général de la maison est à rénover selon les photos transmises par le consultant.

La parcelle est située dans le fuseau de nuisance sonore de la route départementale n° 733.

Parcelles BL 15 – BL 16

Façade Maison parcelle BL 13

Intérieur maison

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

4.5. Surfaces du bâti

La maison d'habitation présente une surface habitable de 98,65 m² suivant les plans transmis par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La maison implantée sur la parcelle BL 13 est la propriété de la commune de Royan acquise par voie de préemption par acte du 08/10/2007, au prix de 90 000€.

Les parcelles BL 15 et 16 sont la propriété de la commune de Royan suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UD : La zone UD correspond aux zones d'extensions urbaines pavillonnaires.

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 de parcelles en nature de terrain à bâtir et d'une maison d'habitation, 2 études de marché ont été menées.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Etude de marché de terrains à bâtir :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (03/2020 à 07/2023) de parcelles en nature de terrain à bâtir situé en zone UD du PLU .

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Descriptif acte	Zonage PLU
1	306//BM/693//	ROYAN	CHATELARD EST	09/06/2020	412	80 000,00	194,17	Parcelle de terrain viabilisable	UD
2	306//BM/54//	ROYAN	CHATELARD EST	07/12/2020	209	50 000,00	239,23	Parcelle de jardin	UDA
3	306//BN/381//	ROYAN	CHATELARD OUEST	09/03/2021	880	180 000,00	204,55	Terrain à bâtir	UD
4	306//BI/882//	ROYAN	22 RUE DES CAILLES	27/11/2020	375	38 000,00	101,33	Terrain à bâtir	UDA
5	306//BX/576//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	10/03/2020	270	37 700,00	139,63	Terrain à bâtir	UD
6	306//BX/582//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	09/12/2020	563	78 820,00	140,00	Terrain à bâtir	UD
7	306//BX/ 607/606/	ROYAN	LE RIVALENT NORD	16/06/2021	400	55 000,00	137,50	Terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison individuelle avec chemin	UD
10	306//BI/481//	ROYAN	LE MAINE ARNAUD OUEST	28/12/2022	857	238 000,00	277,71	Parcelle de terrain	UDA
11	306//BL/28//	ROYAN	BERNON EST	28/05/2021	689	105 000,00	152,39	Parcelle de terrain à bâtir clôturée	UD
Moyenne							**176,28**		
Médiane							**152,39**		

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 176,28 €/m², avec un prix minimum de 101,33 €/m², un prix maximum de 277,71 €/m² et un prix médian de 152,39 €/m².

Etude de marché de maisons d'habitations :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (10/2021 à 07/2023) de maisons d'habitation édifiées entre 1950 et 1980 dans un rayon de 500 m.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	2 922,22	2 922,22	2 922,22	2 922,22
2022	janvier-décembre	3 169,08	3 271,03	2 644,21	3 833,33
2023	janvier-juillet	3 147,73	3 147,73	3 147,73	3 147,73
Synthèse		3 130,76	3 147,73	2 644,21	3 833,33

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Descriptif
1	306//BI/417//	ROYAN	4 RUE BENJAMIN RABIER	03/05/2022	1974	4	437	95	251 200,00	2 644,21	Une maison mitoyenne à usage d'habitation comprenant : - Au rez-de-chaussée surélevé : cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de douche, WC. - Au sous-sol : salon-cuisine ouverte, chambre, salle de douche avec WC, atelier et garage.
2	306//BI/ 646/645/	ROYAN	4 RUE BENJAMIN RABIER	27/09/2022	1974	4	541	103	280 000,00	2 718,45	Une maison d'habitation comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cuisine américaine non aménagée, salon, salle de bains, deux chambres, wc, escalier desservant le sous-sol avec garage.Au sous-sol : petit appartement composé de deux chambres, chaufferie, séjour-cuisine aménagée, salle d'eau, wc, cave.
3	306//BL/6//	ROYAN	5 RUE DES CHARDONNERETS	04/04/2023	1962	4	267	88	277 000,00	3 147,73	Une maison d'habitation comprenant: au rez-de-chaussée: une entrée avec dégagement, un salon séjour avec insert, cuisine aménagée, cellier, une chambre avec douche, débarras, un wc. A l'étage: palier, trois chambres, une salle de bain avec wc. Une cour, une douche d'été et un garage. Au dessus du garage: un appartement type T3 accessible par un escalier extérieur, et comprenant: un salon-séjour-cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un wc.
4	306//BI/ 830/831/255/	ROYAN	3 RUE DES HIRONDELLES	01/10/2021	1954	4	738	90	263 000,00	2 922,22	Une maison d'habitation comprenant un rez-de-chaussée composé de trois chambres, salle de séjour, cuisine, WC, douche, salle d'eau et salon. Jardin autour.
5	306//BM/373//	ROYAN	58 RUE DES PINSONS	28/12/2022	1964	4	765	107	350 000,00	3 271,03	Acte non disponible.
6	306//BI/135//	ROYAN	134 AV DE ROCHEFORT	05/12/2022	1951	3	893	74	250 000,00	3 378,38	Une maison à usage d'habitation comprenant entrée, cuisine, séjour, véranda, deux chambres, salle d'eau, toilettes, cave, avec : - Non attenant un petit garage avec accès étroit ; - Première dépendance à rénover avec cuisine, chambre toilettes ; - Et deuxième dépendance avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, toilettes ; - Et jardin.
7	306//BL/473//	ROYAN	4 RUE DES VANNEAUX	19/12/2022	1968	5	402	90	345 000,00	3 833,33	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée avec placard, buanderie, séjour, chambre, salle d'eau avec wc, dégagement avec espace aménageable, garage. - à l'étage : séjour avec poêle à granulés ouvrant sur balcon, cuisine américaine aménagée et équipée (sauf réfrigérateur et micro-ondes), placard, dégagement desservant un petit dressing, trois chambres dont une avec placard, salle d'eau avec double vasque et sèche-serviette électrique, wc suspendu séparé, mezzanine avec accès à des combles aménageables.

Moyenne	3130,76
Médiane	3147,73

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 3 130,76 €/m², avec un prix minimum de 2 644,21 €/m², un prix maximum de 3 833,33 €/m² et un prix médian de 3 147,73 €/m².

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Coûts de rénovation observés de maisons d'habitation en 2023 :

Type de rénovation	Prix au m2 (TTC)	Travaux de rénovation concernés
Rénovation – rafraichissement intérieur	de 220€ à 260€ / m2 à rénover	Peinture complète (dont reprise de fissures, murs abimés,...) et rénovation complète des sols intérieurs (dont dépose et évacuation des déchets).
Rénovation – relooking maison	de 460€ à 520€ / m2 à rénover	Rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre, revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux re-cloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique).
Rénovation complète	820€ à 900€ / m2 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€ / m² 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 / m2 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

Etude de marché de terrains à bâtir :

Les termes 1 – 2 – 4 – 5 et 6 ne sont pas retenus, considérant qu'ils sont anciens (2020).

Le terme 10 n'est pas retenu en raison de sa valeur extrême.

Le prix moyen des termes retenus (3 – 7 et 11) est de 164,81 €/m^2.

Ce prix est proche du prix du terme 11 qui est un terrain situé au Bernon-Est. Considérant que les parcelles BL 15 et BL 16 sont partiellement viabilisées le prix de **164,81 €/m^2** est retenu pour le calcul de la valeur vénale de ces deux parcelles.

Etude de marché de maisons d'habitation :

Les termes issus de l'étude de marché sont récents.

L'ensemble des termes issus de l'étude de marché disposent de terrains d'agrément autour contrairement au bien à évaluer.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Le terme 3 n'est pas retenu au vu de son descriptif indiquant qu'il dispose d'une maison d'habitation et d'un appartement aménagé au-dessus du garage.

Le terme 5 n'est pas retenu en l'absence de descriptif .

Le terme 6 présente 3 bâtiments aménagés ; il est exclu.

Le terme 7 en raison de sa valeur extrême n'est pas retenu.

Le prix moyen des termes retenus (1 – 2 et 4) est de 2 761,63 €/m².

Un abattement de 10 % pour tenir compte de l'absence de terrain est pratiqué, soit :

2 761,63 €/m² x 0,9 = 2 485,47 €/m².

En raison de l'état à rénover du bien, un coût de rénovation de 520,00 €/m² est déduit ; il correspond au coût de rénovation/relooking maximum observé, soit un prix retenu de :

2 485,47 €/m² – 520,00 €/m² = **1 965,47 €/m².**

La valeur vénale de l'ensemble immobilier est estimée à :

- Parcelles BL 15 – BL 16 : 476,00 m² x 164,81 €/m² = 78 449,56 € ;
- Parcelle BL 13 : 98,65 m² x 1 965,47 €/m² = 193 893,62 € ;

Soit une valeur vénale totale de 272 343,18 € arrondi à **272 000,00 €.**

Pour information : La parcelle BL 13 a fait l'objet d'une évaluation (2022-17306-27587) pour une valeur vénale estimée de 126 000,00 €. Les termes retenus étaient plus anciens que les termes retenus pour la présente évaluation.L'évolution à la hausse du marché de l'immobilier explique une valeur vénale à la hausse.

Pour information à la demande du consultant :

La valeur de la parcelle BL 13 par la méthode de la récupération foncière est estimée à :

Les termes 3 – 7 – 10 et 11 étant des terrains à bâtir sont retenus, considérant qu'ils sont les plus récents, soit un prix moyen de 193,04 €/m².

Les coûts de démolition moyens observés sont d'environ 100,00 €/m² pour des bâtiments de petite surface (hors coût de désamiantage).

Valeur du terrain nu : 92,00 m² x 193,04 €/m² = 17 759,68 €

Coût de démolition : 98,65 m² x 100,00 €/m² = 9 865,00 €

Valeur vénale de la parcelle BL 13 après démolition : 7 894,64 € arrondi à 8 000,00 €

La valeur vénale par la méthode par comparaison est retenue considérant qu'elle valorise au mieux les biens objet de l'évaluation.

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 **272 000,00 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 244 000,00 € (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.

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.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-136-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

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 de Charente-Maritime par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale,

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
Par Procuration
l'Inspecteur principal des Finances Publiques
FREDERIC DAGUE

Frédéric DAGUE

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.