

**Laurence ADELINÉ**

*mandataire indépendante*

Carte pro CPI 8401 2018 000 026 549

RSAC Saintes 487 651 747

42. rue Grosse Horloge

17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Le 19 SEPTEMBRE 2018

Madame la Maire  
Hotel de ville  
17400 ST JEAN D'ANGELY

Madame la Maire,

Vous avez bien voulu nous consulter pour connaître la valeur de l'ancienne caserne du Voyer sise à ST JEAN D'ANGELY, entre l'avenue du Général Leclerc et les Allées d'Aussy.

Nous avons le plaisir de vous communiquer ci-après notre estimation.

Cet avis n'a aucun caractère d'expertise, mais nous pouvons, en raison de notre expérience professionnelle du marché local, vous communiquer une estimation.

La désignation du bien :

Il s'agit d'une ancienne caserne militaire composée de trois bâtiments principaux séparés disposés en U et de trois bâtiments annexes.

La tout repose sur un terrain de 20 004 m<sup>2</sup> partiellement clos de murs et figurant au cadastre section AH N° 1227.

Pour l'estimation d'un tel bien il convient de s'appuyer sur deux critères principaux :

- l'état d'entretien et de présentation des constructions,
- les destinations possibles.

1°- Etat général :

- à notre sens ces bâtiments ne présentent aucun intérêt architectural et se trouvent actuellement à l'état d'abandon complet,

- si les murs ne semblent pas présenter de vices qui pourraient résulter de l'usure du temps, il n'en est pas de même pour les toitures qui nécessitent une réhabilitation totale; il en résulte de nombreuses infiltrations d'eau qui ont engendré la pourriture de certains éléments de charpente et de parquet, ainsi que des traces d'humidité,

- le site présente des fosses, notamment deux soutes à carburant et une aire de lavage, qui nécessiteront des travaux importants de dépollution,

- on peut constater également la présence d'éléments contenant de l'amiante,

2°- Destinations possibles :

- le PLU de St Jean est très restrictif en ce sens qu'il ne peut être envisagé que des constructions à usage médical ou paramédical, de bureaux, professions libérales, surfaces de vente inférieures à 300m<sup>2</sup>, et activités liées à l'hôtellerie et la restauration; ce qui exclut toute possibilité de projet d'habitat;

Courriel : [adeline@idimmo.net](mailto:adeline@idimmo.net)

[www.adeline.idimmo.net](http://www.adeline.idimmo.net)

[www.prestigechateaux.com](http://www.prestigechateaux.com)

- l'importance de chaque bâtiment et de l'ensemble du site a pour conséquence de ne pouvoir intéresser qu'un investisseur ayant un projet très porteur conforme au PLU et disposant d'une surface financière suffisante pour faire face à l'achat et surtout au coût des travaux de réhabilitation,

Ces observations faites il faut toutefois admettre que la situation dans la ville peut être considérée comme exceptionnelle. Cependant ce critère ne peut véritablement être retenu que dans la mesure où existent d'autres critères positifs, ce qui n'est pas le cas.

Pour étayer notre estimation nous prenons en compte :

- les dispositions restrictives du PLU,
- la surface de plancher des constructions qui se situe à environ 6500m<sup>2</sup>,
- la surface d'emprise au sol, soit environ 3000m<sup>2</sup>,
- le coût de la dépollution indispensable quel que soit le projet, soit environ 150 000€,
- le coût important des travaux de réhabilitation, quel que soit également le projet, qui se situera au minimum à 6 500 000€ en prenant une base modeste de 1000€ par m<sup>2</sup> en sachant que ce serait plutôt 1500€/m<sup>2</sup>, soit 9 750 000 €.

- et dans la mesure où cela constituerait la meilleure solution, ce qui est notre avis, le coût de la démolition totale des bâtiments qui se situera aux environs de 450 000€,

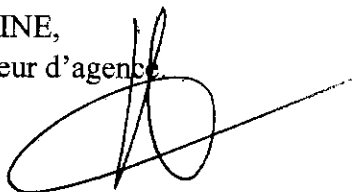
Nous prenons également comme élément de comparaison un bien situé à proximité immédiate du site, qui est l'ancien HOTEL RESTAURANT DE LA PAIX, disposant de 44 chambres, une salle de cabaret, une grande salle de réception, un grand logement de fonction, un bar, une salle de petits déjeuners, une salle de restaurant et locaux annexes, le tout sur un terrain de 2800m<sup>2</sup>; en vente depuis une dizaine d'années, initialement au prix de 500 000€ et qui aujourd'hui ne trouve toujours pas preneur même à 250 000€, alors que les travaux de réhabilitation sont très loin d'être comparables.

Pour toutes ces raisons, nous considérons que la valeur vénale actuelle de cette propriété se situe aux environs de **100.000 €**, et que sa mise en vente devrait se faire sur la base d'une fourchette entre : **95.000 et 105.000 €**

Espérant, avoir répondu à votre attente,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Daniel ADELINÉ,  
Directeur d'agence



IDIMMO - St Jean D'Angely  
Daniel ADELINÉ  
Directeur d'Agence  
Tel: 06 03 94 12 33