



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/01/2022

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69

Madame la Maire de Saint-Jean d'Angély

Réf DS : 7079708
Réf OSE : 2021-17465-92119

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 :

Maison bourgeoise – Dépendances et Terrain

Adresse du bien :

Chancelée 17 400 LA VERGNE

Valeur :

654 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Jean d'Angély

affaire suivie par : Monsieur DAMAS Jean-François

2 - DATE

de consultation : 13/12/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau – Visité le 9/01/2019 lors d'une précédente évaluation

de dossier en état : 16/12/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un bien devenu inutile et une charge pour la commune.

Le consultant indique un prix envisagé de 300 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

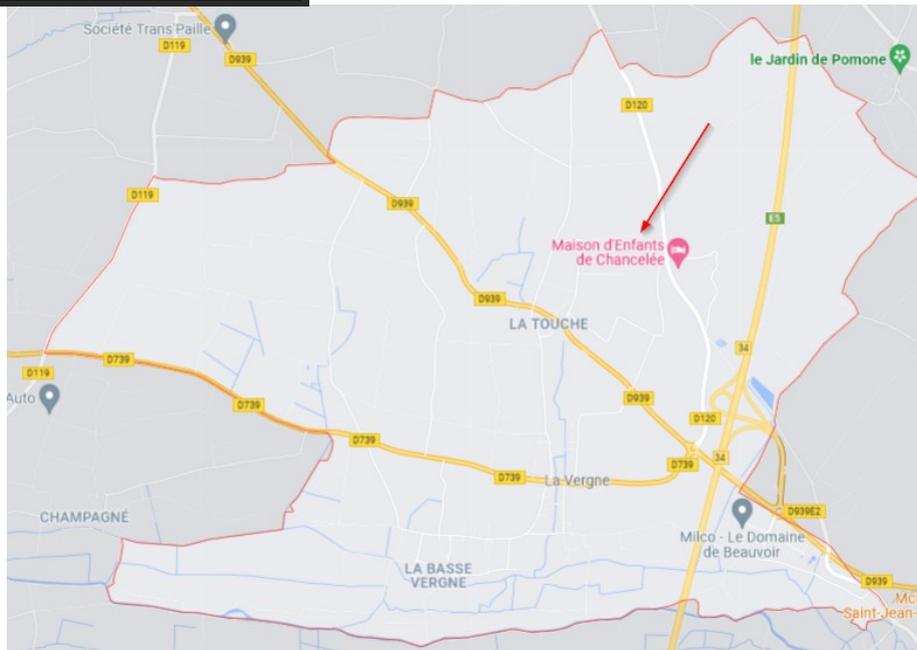
4.1. Situation générale

La Vergne est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime. Elle est située à 4 km de Saint-Jean d'Angély.



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

L'ensemble immobilier à évaluer est situé au Nord-Est de la commune de La Vergne à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A 10 (Paris-Bordeaux).



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA VERGNE	AE 3	CHANCELEE	23 230 m ²	Bois
	AE 4		615 m ²	Bois
	AE 6		4 070 m ²	Bois-Taillis
	AE 7		9 600 m ²	Bois-Taillis
	AE 8		2 665 m ²	Bois-Taillis
	AE 9		27 440 m ²	Bois
	AE 11		3 160 m ²	Bois
	AE 12		2 400 m ²	Bois-Taillis
	AE 13		232 m ²	Bâti
	AE 14		1 395 m ²	Bois-Taillis
	AE 15		10 655 m ²	Bois-Taillis
	AE 16		1 595 m ²	Bois-Taillis
	AE 22		1 290 m ²	Bâti
	AE 120		31 886 m ²	Bois
	AE 125		5 696 m ²	Bois
AE 128	98 m ²	Bois-Taillis		

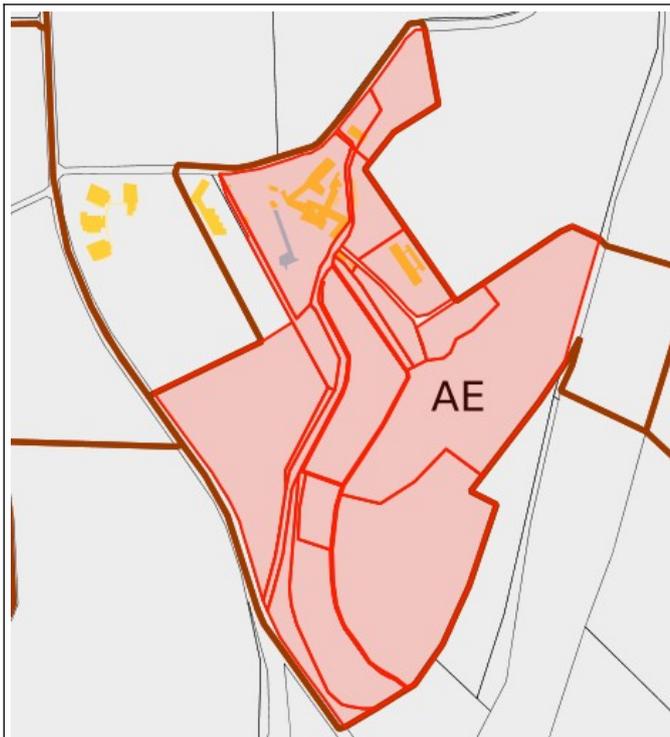
AR Prefecture

017-211703475-20220630-2022_06_D4-DE

Reçu le 01/07/2022

Publié le 01/07/2022

LA VERGNE	AE 129	CHANCELEE	4 057 m ²	Bois-Taillis	
	AE 130		3 713 m ²	Bois	
	AE 131		4 704 m ²	Bâti	
	AE 132		14 157 m ²	Bâti	
	AE 134		2 952 m ²	Bois-Taillis	
TOTAL			155 610 m ²		



Parcelles à évaluer



Vue aérienne

4.4. Descriptif

Le domaine de Chancelée est composé d'un bâtiment ancien dit « Le Château » auquel des extensions ont été ajoutées et des parcelles tout autour.

Le bâtiment principal a été occupé, jusqu'en juin 2016, par l'Association Départementale de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence de Charente Maritime (ADSEA 17) qui y avait établi ses bureaux et où une dizaine d'adolescents séjournaient.

Une extension a été construite et prolonge au nord l'arrière du bâtiment principal, on y trouve la chaufferie.

Une extension à droite du Château était destinée à accueillir un groupe de pré-adolescents. Elle est composée d'un sous-sol, inoccupé, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Au rez-de-chaussée, on y trouve un espace qui était dédié à la lingerie, un bureau, une salle de réunion, des sanitaires, des locaux de dépôt et un garage.

Au 1^{er} étage, 9 chambres, une cuisine, une salle lingerie, un salon avec bureau, une grande salle qui faisait office de salle de jeux.

Au 2nd étage, 10 chambres avec douches et sanitaires, une cuisine, 2 bureaux, une salle à manger avec un séjour, une terrasse.

Une extension à gauche du Château abrite des espaces utilisés comme bureaux et qui se termine par un préau qui relie une vieille ferme en pierre sur deux niveaux. Celle-ci n'était plus utilisée car elle n'était plus aux normes.

Le château s'élève sur 3 niveaux, construit en 1850 en pierre, couverture d'ardoises.

Au rez-de-chaussée, l'entrée, un secrétariat, 5 bureaux, une salle d'archives, une cuisine avec cafétaria, locaux de stockage.

Au 1^{er} étage, 7 chambres, une lingerie, une cuisine, un foyer, sanitaires et un séjour.

Au 2nd étage, une salle de réunion, une chambre, 2 salles de rangement.

Au 3^{ème} étage désaffecté, une salle de réunion et une salle d'activité.

Sur une parcelle proche, il y a deux bâtiments, anciennement la maison des enfants dont la construction date des années 70. Ces 2 bâtiments ne sont plus utilisés depuis la tempête de 1999, ils sont désaffectés et envahis par les ronces.

Sur la gauche du Château, une petite maison de pierre a été utilisée comme atelier. Son état est relativement médiocre.

Un local garage en tôles, ainsi que 2 autres locaux en tôles sont situés à proximité du château.

A droite du Château se trouve un garage. On trouve également un autre garage à l'entrée de la propriété ouvert en tôle utilisé par des agriculteurs.

L'ensemble bâti est en état très moyen d'entretien et a fait l'objet très fréquemment de « squats » ; des ouvertures ont été murées pour éviter que le phénomène ne se reproduise.

Un diagnostic réalisé par la société DIAG-IMMO en date du 23/01/2018 fait état de la présence d'amiantes, de la présence de plomb dans les revêtements au-delà des seuils en vigueur et de la non-conformité des installations électriques.

Les parcelles constituant le parc sont en nature de bois-taillis et bois ; sur l'une d'elle se trouve un court de tennis à l'abandon.



Hangars

Château,
Les extensions récentes,
L'ancien corps de ferme

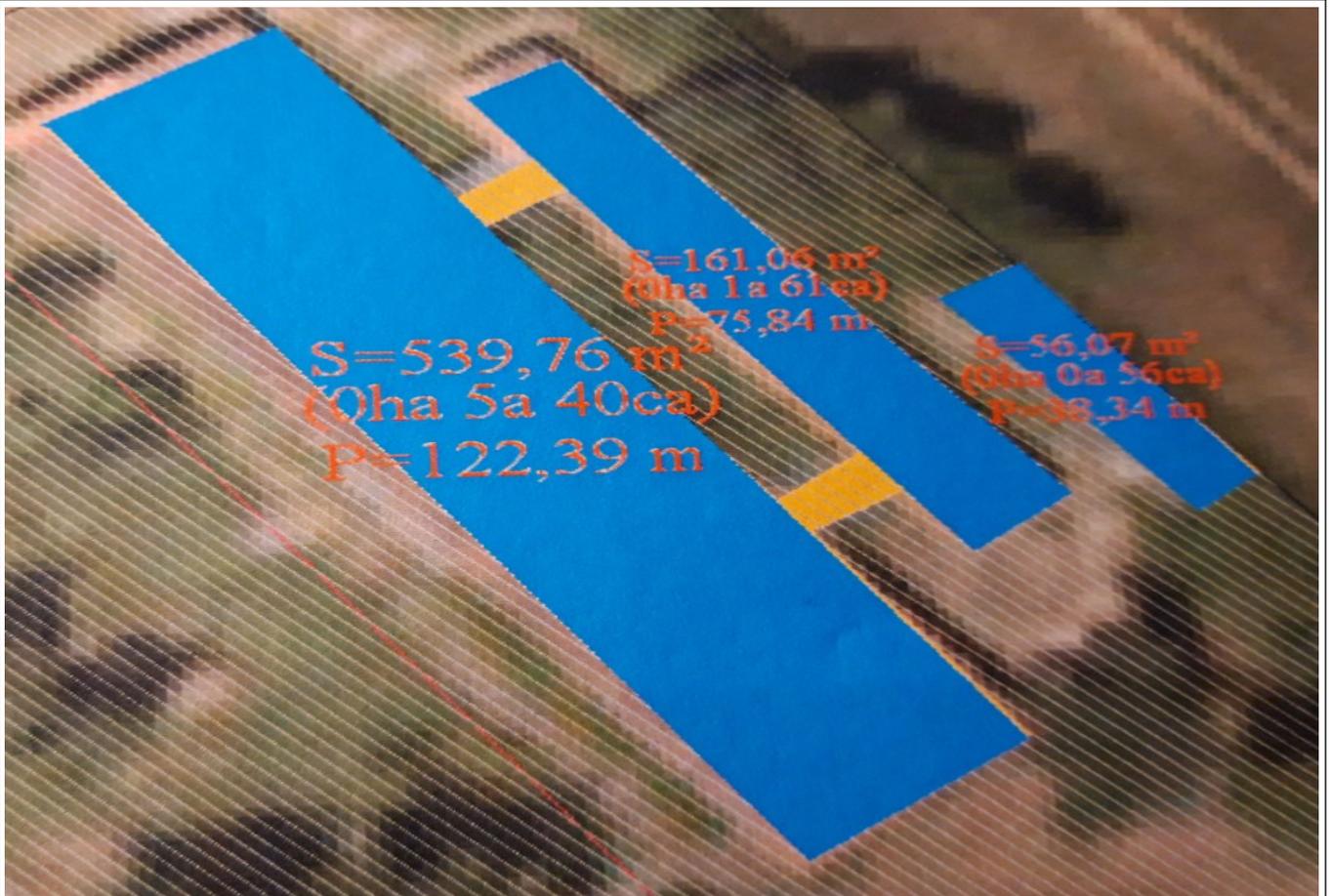
Bâtiments non utilisés
depuis la tempête
1999

017-211703475-20220630-2022_06_D4-DE
Reçu le 01/07/2022
Publié le 01/07/2022

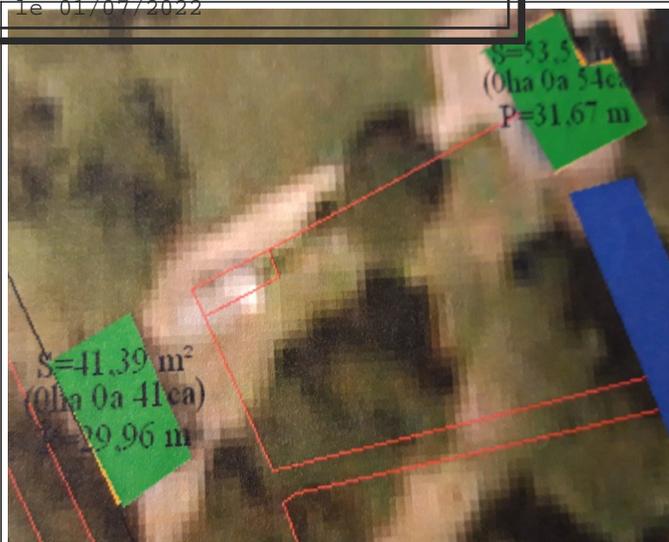
4.5. Surfaces du bâti



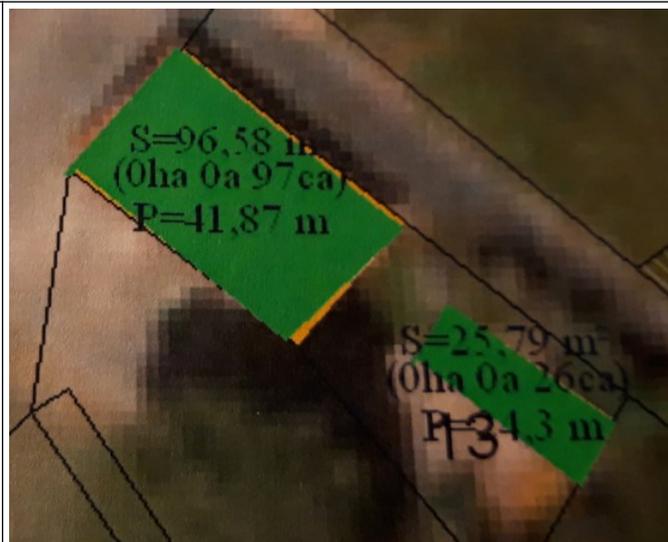
Vue globale



Ancienne Maison des Enfants



Garages



Garages



Hangar en tôle

Selon les informations transmises par le consultant et mentionnées dans les évaluations en date du 27/07/2017 (2017-465V690) et du 27/10/2014 (2014-465V0780), l'ensemble représente une surface de 3 071 m² dont 486 m² de dépendances .

Des plans, ci-dessus, fournis par le consultant lors de la précédente demande d'évaluation en date du 6/11/2018 mais n'ayant pas fait l'objet d'un avis domanial suite à l'annulation de cette même demande indique les surfaces de bâtis suivantes :

Les valeurs issues des plans transmis seront retenues pour l'évaluation de l'ensemble immobilier.

Détail des surfaces par bâtiment		
	Bâtiments	Dépendances
Château	603,05	
Extension – Chaufferie		326,78
Bâtiment à gauche du château avec préau	380,32	
Bâtiment à droite du château	370,60	
Ferme	569,68	
Garage		44,87
Garage		41,39
Atelier		53,55
Garage		209,21
Dépendance		96,58
Dépendance		25,79
	539,76	
Maison des enfants	161,06	
		56,07
Hangar entrée de propriété		213,18
Total	2 624,47	1 067,42

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble immobilier est la propriété de la commune de Saint-Jean d'Angély suivant un leg à son profit en date du 25/09/1984.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation.

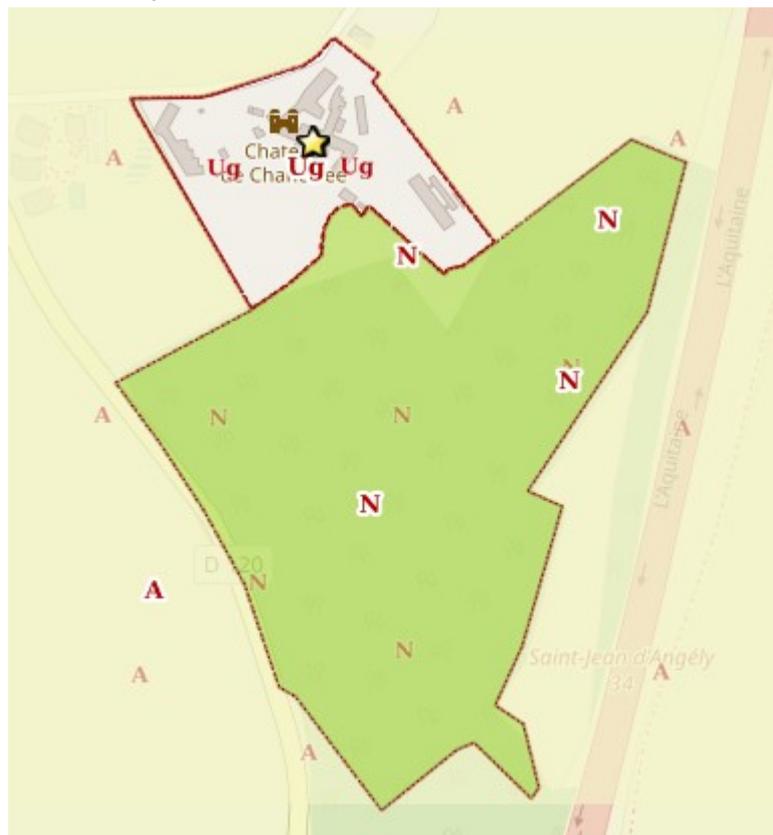
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles supportant des bâtis sont situées en zone UG du PLU, les parcelles en nature de Bois et Bois-Taillis sont situées en zone N du PLU .

Zone N : La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Zone Ug : La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 28/04/2010.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

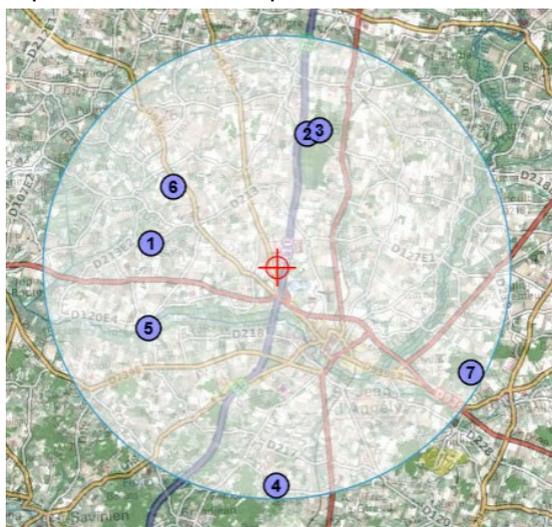
Chaque élément immobilier sera évalué séparément, en fonction de ses caractéristiques, selon la méthode de la comparaison. Ainsi, les éléments constitutifs du bien, à savoir, le château, les bâtiments à usage de dortoir, les dépendances et les parcelles en nature de terrain nu en différenciant leur zonage au PLU, feront l'objet d'une étude de marché propre à leur nature et à ce qui les définit.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence**

S'agissant de biens de divers natures, bâtiment principal, dépendances, bois et bois-taillis, des études de marché par nature de biens ont été menées.

Etude de marché de terrains en nature de Bois-Taillis :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (06/2019 à 12/2021) de parcelles de grandes superficies dans un périmètre de 10 km.



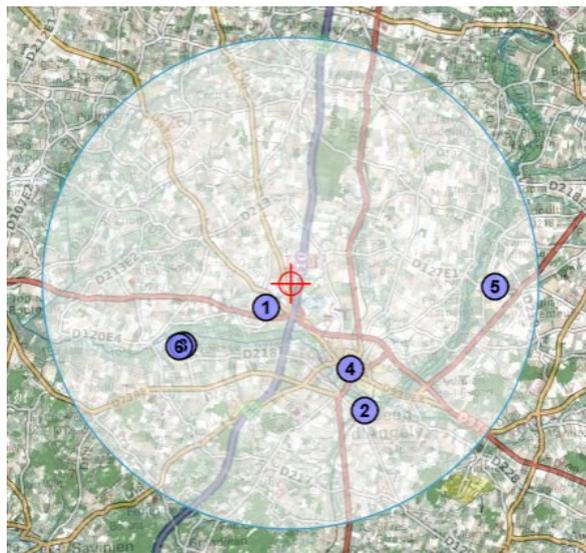
Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juin-décembre	0,17	0,15	0,10	0,26
2020	janvier-décembre	0,22	0,22	0,15	0,29
Synthèse		0,18	0,15	0,10	0,29

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	202//ZP/20/12/	LANDES	LA FONTAINE	25/10/2019	7 746	775,00	0,10	Taillis
2	213//C/1026//	LOZAY	BOIS DE SOUVERTS	30/09/2019	41 755	5 000,00	0,12	Taillis
3	213//C/753//	LOZAY	FORET DE SOUVERT	25/09/2020	3 720	1 089,00	0,29	Taillis
4	226//ZP/1//	MAZERAY	LE CHAMP BRULEAU	09/12/2019	1 200	180,00	0,15	Taillis
5	266//ZH/126/130/	LES NOUILLERS	LE MARAIS DE LA VAINÉ	07/10/2020	3 260	490,00	0,15	Taillis
6	356//ZR/80//	ST LOUP	LE MERZEREAU	12/06/2019	1 174	300,00	0,26	Taillis
7	459//F/260//	VARAIZE	BOIS DE LA TOUCHE	11/07/2019	13 909	3 000,00	0,22	Taillis

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,18 €/m², avec un prix minimum de 0,10 €/m², un prix maximum de 0,29 €/m² et un prix médian de 0,15 €/m².

Etude de marché de Bois :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (06/2019 à 12/2021) de parcelles de grandes superficies dans un périmètre de 10 km.



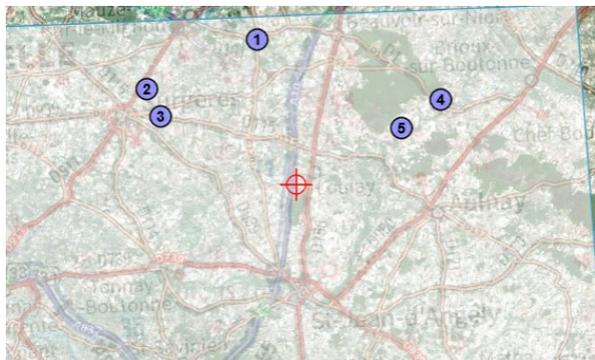
Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juin-décembre	0,59	0,59	0,58	0,60
2020	janvier-décembre	0,93	0,92	0,78	1,08
Synthèse		0,81	0,85	0,58	1,08

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	465//AO/21//	LA VERGNE	LES MOTTES	27/11/2019	3 456	2 000,00	0,58	Bois
2	347//AN/158/159/	ST JEAN D'ANGELY	VALLEE DES BOIS	25/09/2019	1 240	750,00	0,60	Bois
3	481//A/1007//	VOISSAY	L'ANCOINSSONNET DU PAS DU	07/02/2020	1 150	900,00	0,78	Bois
4	347//AC/692//	ST JEAN D'ANGELY	PRES DU LARE	18/12/2020	3 228	3 000,00	0,93	Bois
5	467//A/289//	VERVANT	LES PRES	25/09/2020	2 491	2 700,00	1,08	Bois
6	481//A/301//	VOISSAY	PRE MALARD	29/05/2020	110	100,00	0,91	Bois

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,81 €/m², avec un prix minimum de 0,58 €/m², un prix maximum de 1,08 €/m² et un prix médian de 0,85 €/m².

Etude de marché de Dépendances et Hangars :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2018 à 01/2021) de dépendances et hangars.



AR Prefecture

017-211703475-20220630-2022_06_D4-DE

Reçu le 01/07/2022

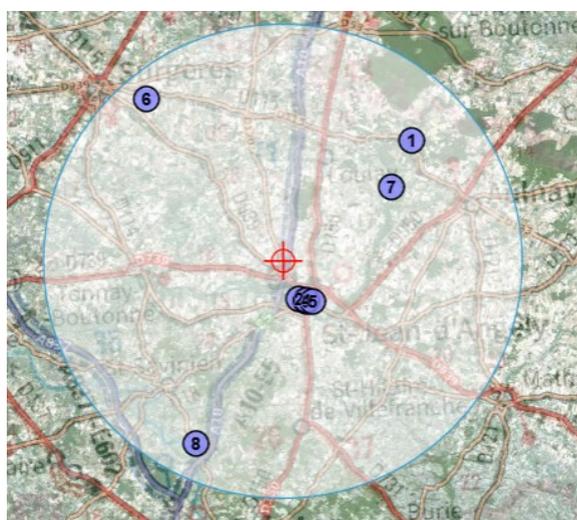
Publié le 01/07/2022

Termes	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Surface totale des dépendances	Prix en €/m ²
1	334//AC/320/318/143	79	VAL-DU-MIGNON	5 RUE DES ECOLES	10/05/2019	58 000,00	1	58 000,00	385	150,65
2	338//AI/424/423/	17	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	5001 RUE DES CHENAIES	17/05/2018	30 000,00	1	30 000,00	300	100,00
3	359//A/1045/1046	17	SAINT-MARD	284 RUE DE LA PRIOLAIRE	10/08/2018	45 000,00	1	45 000,00	310	145,16
4	90//B/695//	79	CHIZE	9043 RUE DES OUCHES	12/08/2020	2 500,00	1	2 500,00	500	5,00
5	346//C/1227/1229/	79	LE VERT	5129 RUE DU LAVOIR	11/09/2019	5 000,00	1	5 000,00	474	10,55
Moyenne										82,27

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 82,27 €/m², avec un prix minimum de 5,00 €/m² et prix maximum de 150,65 €/m².

Etude de marché de maisons bourgeoises :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (12/2019 à 12/2021) de maisons bourgeoises édifiées entre 1700 et 1900 dans un secteur de 20 km.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	1 125,24	1 088,43	866,67	1 440,00

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	138//AB/107106/	DAMPIERRE-SUR-BOUTONNE	14 RUE DES ECOLES	10/01/2020	1880	5	1 402	250	330 000,00	1 320,00
2	347//AD/794/798/807/	ST JEAN D'ANGELY	12 QUAI DE BERNOUET	28/07/2020	1716	5	1 382	252	290 000,00	1 150,79
3	347//AE/268/1322/	ST JEAN D'ANGELY	17 CHS DU CALVAIRE	28/05/2020	1800	5	1 426	250	360 000,00	1 440,00
4	347//AD/258/471	ST JEAN D'ANGELY	20 CHS DU CALVAIRE	07/10/2020	1870	11	744	250	242 300,00	969,20
5	347//AH/916//	ST JEAN D'ANGELY	15 PL DU MARCHE	18/09/2020	1850	10	399	307	315 000,00	1 026,06
6	359//B/124/682/123/	SAINT-MARD	100 RUE GOULEBENEZE	29/05/2020	1750	7	647	270	234 000,00	866,67
7	384//B/956/955/	ST PIERRE DE L'ISLE	9 RUE DE L'EGLISE	11/12/2020	1850	7	1 650	250	237 300,00	949,20
8	436//D/87/84/	TAILLEBOURG	61 RUE ALIENOR D AQUITAIN	02/01/2020	1790	9	1 245	275	352 000,00	1 280,00

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 1 125,24 €/m², avec un prix minimum de 866,67 €/m², un prix maximum de 1 440,00 €/m² et un prix médian de 1 088,43 €/m².

Etude de marché d'hébergements ou hôtels :

L'étude marché d'hôtel est menée pour le calcul de la valeur vénale des ailes gauche et droite du château à usage de dortoirs et de bureaux.

Elle a porté sur des cessions récentes (06/2018 à 06/2021) d'hôtels dans un secteur élargi.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	juin-décembre	2 235,17	2 235,17	1 250,00	3 220,34
2019	janvier-décembre	2 109,31	1 610,05	1 590,91	3 126,98
2020	janvier-décembre	2 046,78	2 046,78	2 046,78	2 046,78
Synthèse		2 140,84	1 828,42	1 250,00	3 220,34

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature
1	94//AB/968//	CHATELAILLON-PLAGE	13 AV DU GENERAL LECLERC	08/06/2020	342	700 000,00	2046,78	Hôtel
2	102//BD/703//	COGNAC	27 PL JEAN MONNET	26/10/2018	172	215 000,00	1250,00	Hôtel
3	380//AV//576//102/702	SAINT-PALAIS-SUR-MER	111 B AV DE LA GRANDE COTE	19/09/2018	59	190 000,00	3220,34	Hôtel
4	380//AV/70//21	SAINT-PALAIS-SUR-MER	14 RUE DES LORIOTS	20/02/2019	88	é sur	1590,91	Hôtel
5	409//ZI//160//54/23/123/124/125/4/25/24/154/104/	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	8 RTE DE ROCHEFORT	26/07/2019	209	336 500,00	1610,05	Hôtel
6	452//AZ//25//53/172/31/282/	LA TREMLADE	19 BD ROGER LETELIE	01/03/2019	63	197 000,00	3126,98	Hôtel

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 2 140,84 €/m², avec un prix minimum de 1 250,00 €/m², un prix maximum de 3 220,34 €/m² et un prix médian de 1 828,42 €/m².

8.1.2. Autres sources

Pour information :

L'évaluation en date du 27/10/2014 comprenant les biens à évaluer ainsi que des bâtiments ne faisant pas l'objet de la présente évaluation indique une valeur vénale de 3 005 000 €.

L'évaluation en date du 27/07/2017 portant sur les biens à évaluer indique une valeur vénale de 1 123 000 €. cette évaluation n'avait pas fait l'objet d'une visite.

Diverses mises en vente aux enchères ont été effectuées à 500 000 € en 2017 et 300 000 € en 2018 ; ces mises en vente se sont révélées infructueuses.

La dernière mise en vente aux enchères sur le site d'Agora Store a été effectuée le 4/03/2019 suivant décision du conseil municipal de 13/12/2018 au prix de départ de 150 000 € ; la dernière offre enregistrée l'a été au prix de 398 261 € ; en raison de la crise sanitaire l'acquéreur potentiel n'a pas obtenu les soutiens des banques selon les informations transmises par le consultant.

Le Cabinet Madier a estimé le bien en date du 20/11/2017 à 500 000 €.

L'Immobilière Saintongeaise a estimé le bien en Octobre 2017 entre 400 000 € et 450 000 €.

Coût de rénovation observés de maisons :

2022

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 re-cloisonnements 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 re-cloisonnements 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 – valeurs retenues

Etude de marché de terrains en nature de Bois-Taillis :

Le prix moyen des termes 2 et 7 présentant les plus grandes superficies de terrain est de : $(0,12 \text{ €/m}^2 + 0,22 \text{ €/m}^2) / 2 = 0,17 \text{ €/m}^2$.

Le prix moyen issu de l'étude de marché sera retenu soit $0,18 \text{ €/m}^2$.

Etude de marché de terrains en nature de Bois :

Le prix moyen issu de l'étude de marché sera retenu soit $0,81 \text{ €/m}^2$.

Etude de marché de Dépendances et Hangars :

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de $82,27 \text{ €/m}^2$; il sera retenu pour les dépendances et l'atelier ; le prix du terme 5, soit $10,55 \text{ €/m}^2$ sera retenu pour les locaux en tôle à usage de garage.

Le prix moyen des termes 1 – 2 et 3 sera retenu pour le calcul de la valeur vénale de l'ancienne ferme en raison de son état d'entretien et de l'ancienne Maison des Enfants à l'abandon, soit un prix moyen de $131,94 \text{ €/m}^2$.

Etude de marché de maisons bourgeoises :

Le prix maximum issu de l'étude de marché sera retenu soit $1\,440,00 \text{ €/m}^2$ duquel un coût de rénovation lourde minimum de $1\,200,00 \text{ €/m}^2$ sera retenu, soit un prix retenu de $240,00 \text{ €/m}^2$.

Ce prix sera retenu pour le calcul de la valeur vénale du Château et de son extension.

Etude de marché d'hébergements ou hôtels :

Les termes retenus sont tous situés dans des secteurs touristiques attractifs, côte atlantique et Cognaçais ; le bien à évaluer ne dispose pas de cette attractivité.

Pour cette raison un abattement de 30 % sur le prix moyen des termes issus de l'étude de marché sera retenu, soit : $2\,140,84 \times 0,70 = 1\,498,00\text{€}/\text{m}^2$.

De ce prix sera déduit un coût de rénovation lourde minimum de $1\,200,00\text{€}/\text{m}^2$, soit un prix retenu de $298,00\text{€}/\text{m}^2$ pour le calcul de la valeur vénale des ailes droite et gauche rajoutées au château à usage de bureaux et de chambres.

Ce prix retenu est supérieur à celui retenu pour le château ; il se justifie par la construction plus récente des bâtis.

Le détail des valeurs estimées des bâtis et des parcelles en nature de bois et bois-taillis est le suivant :

Détail des valeurs par parcelles				
N° Parcelle	Nature	Superficie	Prix au m ²	Valeur parcelle
AE 3	Bois	23 230	0,81	18 816,30
AE 4	Bois	615	0,81	498,15
AE 6	Bois-Taillis	4 070	0,18	732,60
AE 7	Bois-Taillis	9 600	0,18	1 728,00
AE 8	Bois-Taillis	2 665	0,18	479,70
AE 9	Bois	27 440	0,81	22 226,40
AE 11	Bois	3 160	0,81	2 559,60
AE 12	Bois-Taillis	2 400	0,18	432,00
AE 14	Bois-Taillis	1 395	0,18	251,10
AE 15	Bois-Taillis	10 655	0,18	1 917,90
AE 16	Bois-Taillis	1 595	0,18	287,10
AE 120	Bois	31 886	0,81	25 827,66
AE 125	Bois	5 696	0,81	4 613,76
AE 128	Bois-Taillis	98	0,18	17,64
AE 129	Bois-Taillis	4 057	0,18	730,26
AE 130	Bois	3 713	0,81	3 007,53
AE 134	Bois-Taillis	2 952	0,18	531,36
Total				84 657,06

Détail des surfaces par bâtiment			Détail des prix au m ² et valeurs par bâtiment	
	Bâtiments	Dépendances	Prix retenu au m ²	Valeur estimée
Château	603,05		240,00	144 732,00
Extension – Chauffage		326,78	240,00	78 427,20
Bâtiment à gauche du château avec préau	380,32		298,00	113 335,36
Bâtiment à droite du château	370,60		298,00	110 438,80
Ferme	569,68		131,94	75 163,58
Garage		44,87	10,55	473,38
Garage		41,39	10,55	436,66
Atelier		53,55	82,27	4 405,56
Garage		209,21	10,55	2 207,17
Dépendance		96,58	82,27	7 945,64
Dépendance		25,79	82,27	2 121,74
Maison des enfants	539,76		131,94	71 215,93
	161,06		131,94	21 250,26
Hangar entrée de propriété		56,07	131,94	7 397,88
		213,18	10,55	2 249,05
Total	2 624,47	1 067,42		641 800,20

La valeur totale de l'ensemble immobilier est estimée à : 726 457€ arrondi à 726 500 €. Un abattement de 10 % pour vente en bloc de l'ensemble sera pratiqué soit une valeur de :

$726\,500\text{€} \times 0,9 = 653\,850\text{€}$ arrondi à 654 000 €

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 654 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé . Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

L'adjoint de la Directrice du pôle Métiers,
animation et expertise



Stéphane PELÉ