



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 3/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques de
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly

BP 40587

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

Commune de Saint Jean d'Angély

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Réf DS : 14055245

Réf OSE : 2023-17347-70755

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 : Cabinet médical

Adresse du bien : 1b Allée d'Aussy 17400 Saint-Jean-d'Angély

Valeur : 305 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Jean d'Angély.

Affaire suivie par : Jean-François Damas.

2 - DATES

de consultation :	12/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input 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 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

Acquisition en vue de la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire.

Le consultant indique un prix négocié entre 250 000 € et 300 000 €.

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

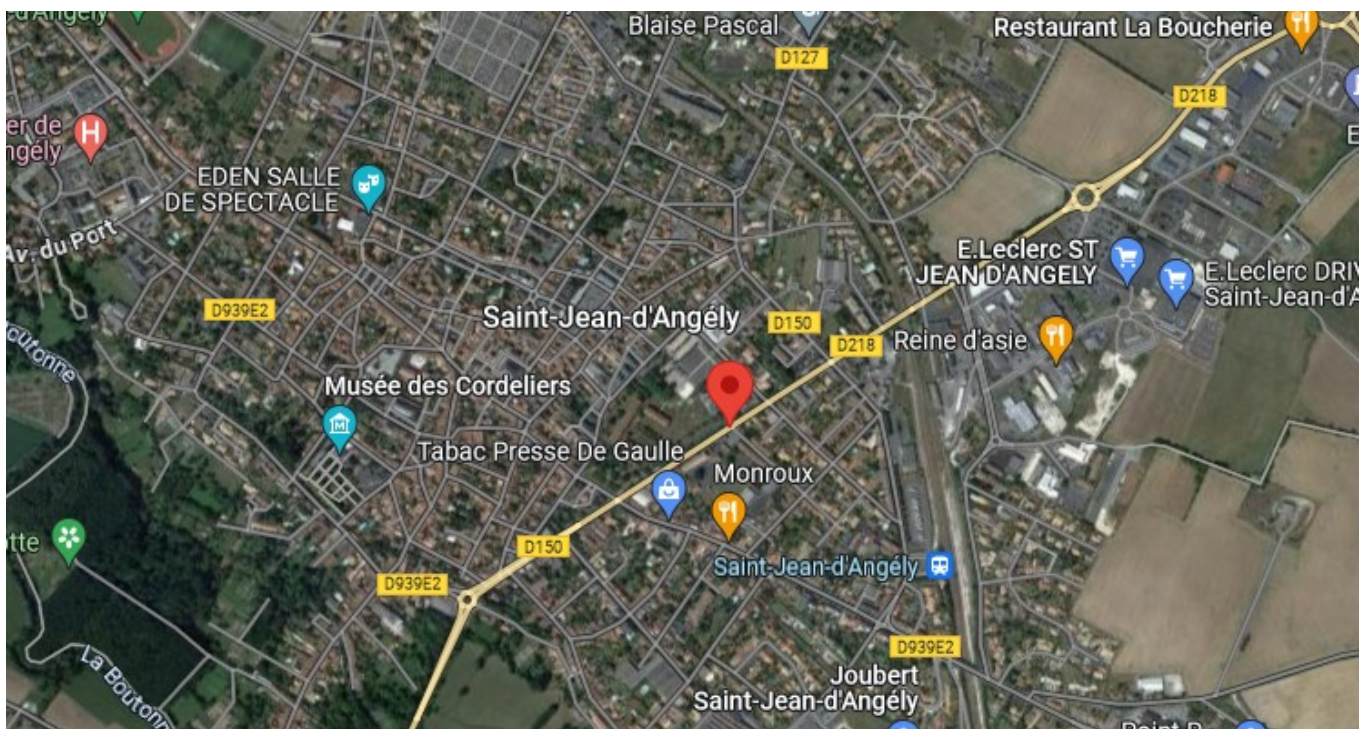
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Saint-Jean-d'Angély est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine), chef-lieu de l'un des cinq arrondissements du département. Avec une population de 7 417 habitants en 2017 et une aire urbaine de 13 240 habitants, cette sous-préfecture est la principale ville de son arrondissement.

Saint-Jean-d'Angély, au centre du Pays des Vals de Saintonge, est traversée par la rivière Boutonne, à proximité de l'autoroute A10. Elle est distante de 140 km de Bordeaux et de 410 km de Paris.

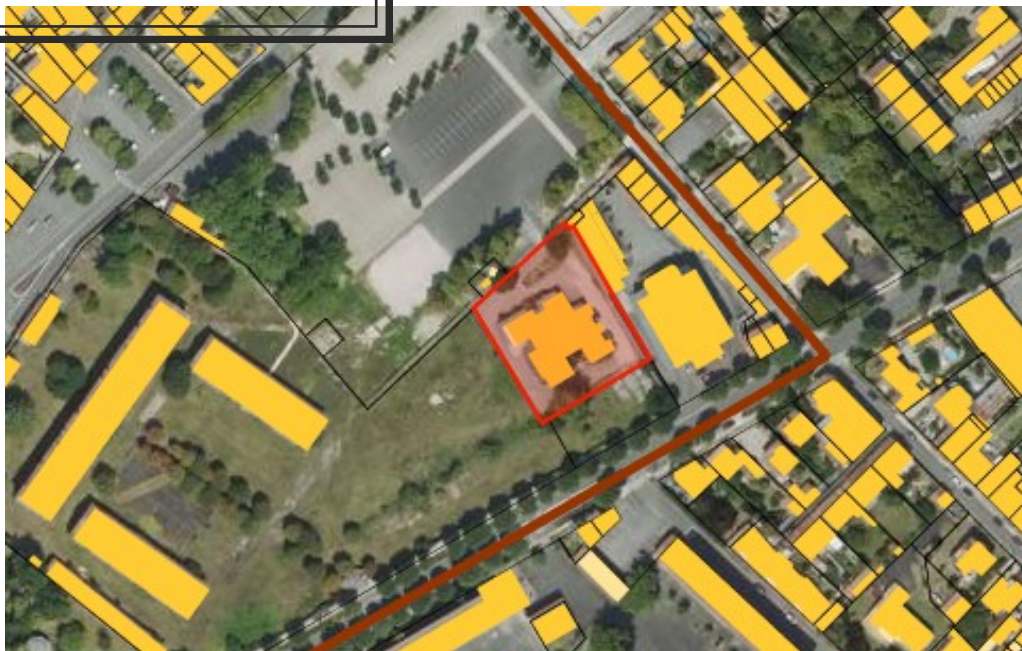
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en agglomération, à proximité du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, le long de la route départementale n° 150.

**4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Jean-D'Angély	AH 1276	1b Allée d'Aussy	2 415 m ²	Bâtiment



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est situé sur une parcelle de 2 415 m², accessible à partir de la parcelle AH 1182, en nature de parking, appartenant à la commune de Saint-Jean-d'Angély.

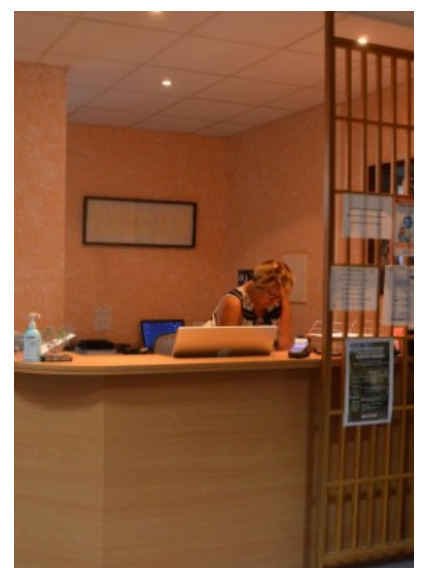
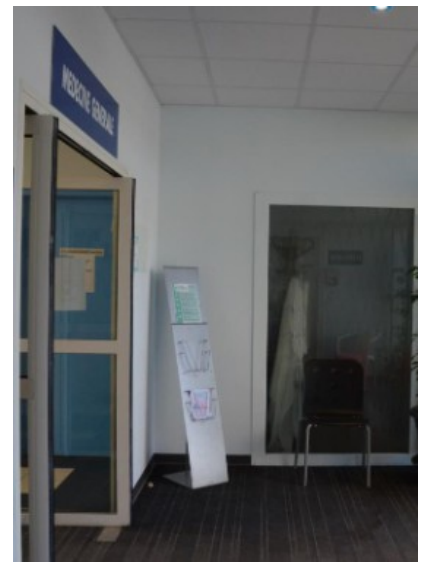
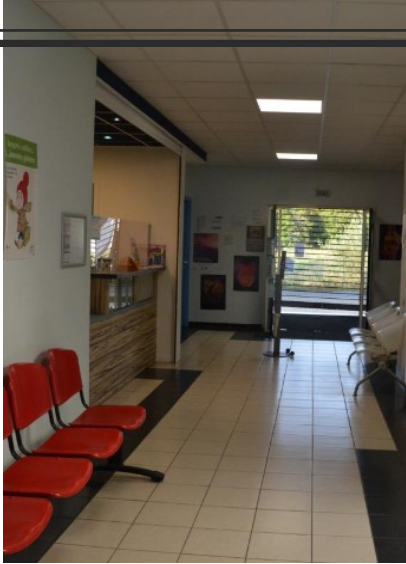
Il s'agit d'un bâtiment de plain-pied, à usage de maison médicale libérale, comprenant selon les plans : une entrée, dix bureaux, un accueil-sécrétariat, une salle de réunion, une salle d'archivage, une petite pièce avec puits de jour, des sanitaires, des circulations à usage de salle d'attente, un espace cardiologie avec une salle d'attente, des wc, un secrétariat et deux salles de cardiologie, un espace locaux techniques, avec local poubelle, chaudière, local EDF, local entretien.

Le bâtiment n'a pas été visité, l'estimation est réalisée à partir des renseignements produits par le consultant (photos et plans).

Selon le consultant, l'état actuel nécessite de nombreux travaux : extérieur à refaire, clôture, accessibilité du site et du bâtiment, grille de sécurité bloquée et entretien difficile suite à une malfaçon, problème d'étanchéité de certaines fenêtres, pas de volets et passoire thermique.

Surface utile : 523,36 m², arrondi à 523 m² d'après plans.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la société anonyme d'économie mixte immobilière de la Saintonge (SEMIS).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est loué.

Cependant, il ne sera pas pratiqué d'abattement pour occupation, car le bâtiment est destiné à être loué à des professionnels de santé.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de Saint-Jean-d'Angély la parcelle est située en zone Ubp.

La zone Ub est une zone urbaine à caractère relativement dense. Elle couvre les zones en périphérie immédiate du centre-ville.

Le sous secteur Ubp est compris dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

La parcelle est également en zone de bruit, du fait de sa proximité avec la RD 150.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Le bien est estimé par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché porte sur des locaux à usage de bureaux, dans un périmètre large autour de Saint-Jean-d'Angély :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. uct.	SU	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	344//AB/107//	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	5454 LE BOURG NORD OUEST	29/07/2021	1991	90	97 500	1083,3	Un local professionnel avec une entrée, une salle d'attente, un wc, deux bureaux avec salles d'examen, une salle d'examen avec wc +grenier
2	347//AD/746//	ST JEAN D'ANGELY	25 RUE ELYSEE LOUSTALOT	18/01/2019	1990	30	40 000	1333,3	Un local à usage de bureaux
3	347//AH/410//	ST JEAN D'ANGELY	23 PL DE L'HOTEL DE VILLE	20/07/2020	1877	128	97 000	757,81	Un immeuble à usage professionnel avec 7 pièces +cave, grenier et cour- Bureaux DDTM
4	347//AH/191//3	ST JEAN D'ANGELY	14 BD JACQUES CAILLAUD	03/12/2021	2000	159	178 000	1117,2	Local professionnel avec entrée indépendante sur un bureau d'accueil et un couloir desservant plusieurs bureaux.
5	347//AH/1158//	ST JEAN D'ANGELY	28 BD PATRICE DE CUMONT	12/03/2021	2000	121	197 000	1628,1	Un immeuble à usage professionnel de plain-pied composé d'un accueil, de quatre bureaux, d'une salle d'attente, d'une salle de repos et des sanitaires PMR.
6	449//AN/276/274	TONNAY CHARENTE	78 AV DU GENERAL DE GAULLE	30/04/2020	2001	209	260 000	1244	Cabinet dentaire avec accueil, salle d'attente, 2 bureaux, 2 salles de prélèvements, 1 labo, 1 salle bactériologie, salle d'archives, 2 WC, réserve, laverie, local personnel, vestiaire local poubelles.
7	449//AR/34//1	TONNAY CHARENTE	159 AV DU GENERAL DE GAULLE	27/07/2021	1850	72	111 000	1534,6	Local professionnel/commercial : 2 wc, trois bureaux et un parking
8	434//AE/255//4-3-2-1-5	SURGERES	46 T RUE AUDRY DE PUYRAVAULT	15/12/2020		220	90 000	409,09	Cabinet de radiologie avec : hall d'accueil, local pause, 2 salles radio dont une avec wc, un bureau, 1 salle de mammographie, salle d'échographie avec wc, un débarras, local technique, un bureau secrétariat + grenier, salle deau
								Moyenne	1138

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

Les termes de comparaison n° 1, 2 et 7 sont écartés, car de faible superficie (moins de 100 m²).

Les termes de comparaison n° 4, 5 et 6, correspondant aux valeurs hautes, sont écartés en raison des travaux de rénovation à effectuer sur le bien.

La moyenne des termes retenus ressort à 583,5€/m².

La valeur vénale est estimée à : 523 m² x 583,5€/m² = 305 170,5€, arrondi à **305 000€**.

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 **305 000€**.

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 335 000€ (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 dix-huit 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.

Pour le Directeur et par délégation,
Le Responsable de la Mission Domaine

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