RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime
24 avenue de Fétilly
BP 40587
17 021 LA ROCHELLE CEDEX 1

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Courriel :fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 34 61 73

Réf DS: 21556206
Réf OSE : 2024-17185-92443

Le 29/01/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Charente-Maritime

à

Commune de Le Gua

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 : Ancienne école

Adresse du bien : 8 rue des Métairies 17600 Le Gua

Valeur : 329 900 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Le Gua.

Affaire suivie par : Ortlieb Cyrille.

2 - DATES

de consultation :	19/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/01/2025
du dossier complet :	17/01/2025

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

Cession d'une ancienne école communale devenue inutile pour la commune.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Gua est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine).

Commune la plus méridionale du canton de Marennes, cette petite ville appartient avant tout au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan, principale agglomération et centre économique des environs. Important carrefour routier, Le Gua se trouve à la jonction de deux axes importants (Rochefort/Royan et Saujon/Marennes/Île d'Oléron), cette situation particulière ayant facilité son développement récent. Le phénomène de rurbanisation, qui fait que de nombreux citadins, à la recherche d'une plus grande qualité de vie, partent s'installer en périphérie des villes, est également une des causes de la croissance d'une commune située aux portes du Pays Royannais, des stations balnéaires de la Côte de Beauté mais aussi du bassin ostréicole de Marennes-Oléron.

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

Le bien est situé au centre du hameau de Souhe.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Gua	G 514	8 rue des Métairies à Souhe	2 300 m²	Ancienne école

4.4. Descriptif

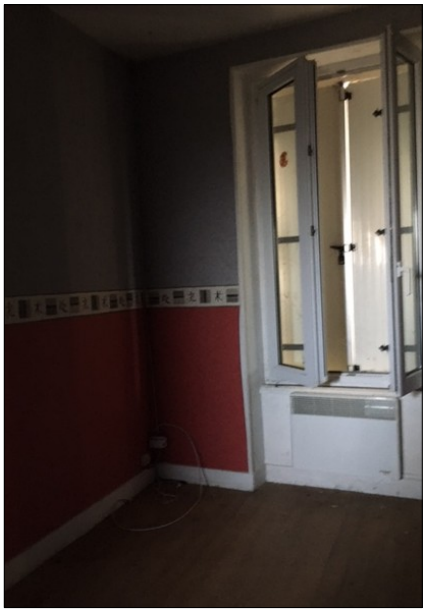
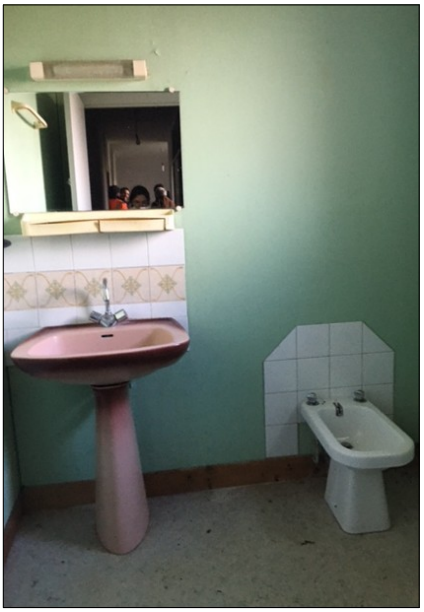
Il s'agit d'une ancienne école, aujourd'hui désaffectée, avec un garage, un préau et des toilettes publiques. Le bâtiment est situé sur un terrain de 2 300 m². La parcelle est au centre du village et entourée par quatre rue.

Le bâtiment est ancien, construit en 1800, d'après les données du cadastre, en pierre, couverture tuile. Il comporte au rez-d-e-chaussée : une grande salle avec entrée indépendante, qui servait pour les associations, une entrée avec cheminée, une grande pièce et une pièce plus petite avec évier près de l'escalier. A l'étage, une grande pièce, trois chambres et une salle de bains.

Les sols sont carrelés ou recouverts de plancher en bois ou PVC, les murs sont peints ou tapissés et les plafonds sont peints ou recouverts de lambris. Les huisseries sont majoritairement en PVC double vitrage.

L'ensemble est à rénover, vétuste et peu fonctionnel (notamment en ce qui concerne la distribution des pièces au premier étage).

SU : 183,9 m², d'après les mesures prises sur place, plus un garage de 20 m², un préau de 35 m² et des toilettes publics de 4 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de le Gua.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est inoccupé et estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme de Le Gua, approuvé le 26/11/2019, zone Ub.

La zone Ub correspond à une extension urbaine de centre-bourg sous une forme discontinue et à des hameaux dont le caractère traditionnel est à préserver.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

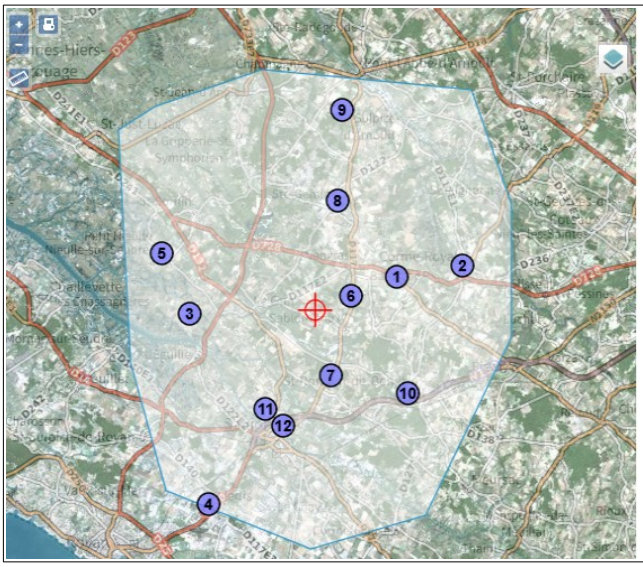
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien est estimé par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La première étude de marché porte sur des maisons de grande superficie (de 165 m² à 190 m²), dans un rayon proche du bien à évaluer :



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:-0.904552; y:45.726700)
Référence cadastrale : /
Aire du polygone : 352407476 m²
Période de recherche : De 09/2023 à 12/2024
Caractéristiques du bien : Maison
Surface : De 165 à 190 m²

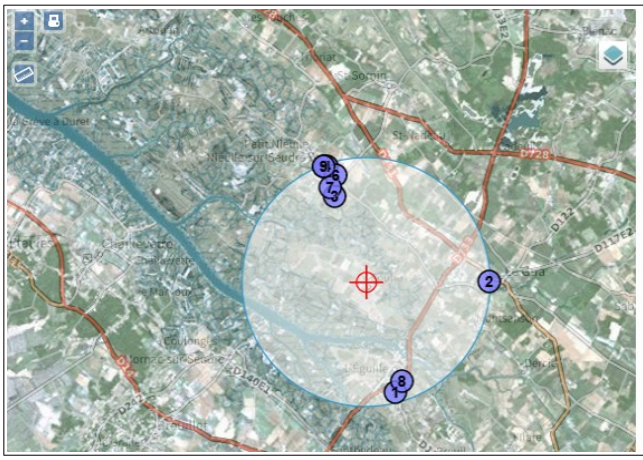
12 ventes répondent à vos critères
dont 1 atypique

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	septembre-décembre	1682,43	1956,52	914,29	2176,47
2024	janvier-décembre	2172,90	2169,94	1065,57	3898,31
Synthèse		2050,28	2063,23	914,29	3898,31

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	SU	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Surf garages/ parkings	Surf caves/ce lliers	Surf greniers	Surf piscines
1	30//ZS/118//	BALANZAC	16 RUE DU CABINET	23/11/2023	2008	2377	184	360 000	1 956,52	59	20	59	0
2	120//AB/238//	CORME-ROYAL	2 RUE DU FIEF DU MOULIN	12/07/2024	1900	916	173	375 400	2 169,94	34	65	0	0
3	185//G/ 1956/1957/1954/195 9	LE GUA	10 RUE DES MARAIS NEUFS A SOUHE	03/05/2024	1840	914	189	336 850	1 782,28	24	17	66	0
4	228//AK/5//	MEDIS	34 RUE DES ROIS	08/01/2024	2008	1070	177	690 000	3 898,31	43	22	7	32
5	265//C/1339/1341	NIEULLE-SUR-SEUDRE	2 IMP DES PENSEES	12/07/2024	2003	2419	169	429 200	2 539,64	55	0	0	0
6	307//ZP/40//	SABLONCEAUX	80 RTE DE NANCRAS	06/05/2024	1930	3202	190	300 000	1 578,95	43	57	0	0
7	307//AD/12/11	SABLONCEAUX	2 CHEM DE LA PIERRE LEVEE	27/09/2023	1982	1636	170	370 000	2 176,47	0	0	0	32
8	330//F/1335//	SAINTE-GEMME	24 RUE DE LA CROIX DES FORGES	26/03/2024	2001		169	470 320	2 782,96	36	0	0	50
9	330//A/222//	SAINTE-GEMME	7 RTE DU MOYNE	24/09/2024	1700	865	190	213 250	1 122,37	25	0	0	0
10	393//AB/209/215/207	SAINT-ROMAIN-DE-BENET	3 B RUE DU MARECHAL LECLERC	11/01/2024	1800	617	183	195 000	1 065,57	32	72	115	0
11	421//A/1628//	SAUJON	2 RUE DU MONARD	05/07/2024	2005	1224	182	476 120	2 616,04	40	16	0	32
12	421//AB/778//	SAUJON	6 RUE D AUNIS	24/10/2023	1900	395	175	160 000	914,29	35	10	70	0
								Moyenne	2 050,28				

La deuxième étude de marché porte sur des mutations de terrains à bâtir, dans un rayon de 3 km : :



Périmètre géographique : 2 Rue de l'Ecole, 17600, Le Gua - 3000 m autour
Référence cadastrale : 17 185 / 000 0G 0514
Période de recherche : De 12/2021 à 12/2024
Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

22 ventes répondent à vos critères
dont 9 atypiques

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	décembre-décembre	120,54	120,54	120,54	120,54
2022	janvier-décembre	120,43	131,37	50,00	168,99
2023	janvier-décembre	78,11	77,74	61,98	96,85
2024	janvier-décembre	100,60	94,24	73,35	134,45
Synthèse		99,72	94,24	50,00	168,99

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	185//D/1760//	LE GUA	LES BELLES EZINES	13/09/2024	476	64 000	134,45	Au loti
2	185//D/1774/1775/1772/ 1773/1776/1777	LE GUA	LES BELLES EZINES	18/11/2024	764	72 000	94,24	Au loti
3	151//A/2671//	L EGUILLE	BOIS DES MENARDS	13/12/2021	672	69 402	103,28	Uc
4	151//A/2670//	L EGUILLE	BOIS DES MENARDS	12/01/2022	595	65 847	110,67	Uc
5	151//A/2672//	L EGUILLE	BOIS DES MENARDS	20/05/2022	540	61 528	113,94	Uc
6	151//A/2675//	L EGUILLE	BOIS DES MENARDS	02/09/2022	503	74 528	148,17	Uc
7	265//B/ 1211/1213/1215/1217	NIEULLE-SUR-SEUDRE	7 RUE DU MOULIN	09/05/2023	752	57 000	75,80	U
8	265//B/ 1218/1212/1214/1216	NIEULLE-SUR-SEUDRE	7 RUE DU MOULIN	10/10/2023	729	57 000	78,19	U
9	265//C/1559//	NIEULLE-SUR-SEUDRE	8 IMP DES PENSEES	28/12/2023	826	80 000	96,85	U
10	265//C/1236/1234	NIEULLE-SUR-SEUDRE	3 RUE DE LA VIEILLE FORGE	01/12/2023	1222	95 000	77,74	U et US1(risque submersion modéré)
11	265//C/1576//	NIEULLE-SUR-SEUDRE	25 RUE DE LA VIEILLE FORGE	18/11/2024	955	82 000	85,86	U
12	265//ZC/210//	NIEULLE-SUR-SEUDRE	TOURTELOT	07/10/2024	504	58 000	115,08	1Au loti
13	151//A/2694//	L EGUILLE	CHE DES 4 ALLEES	25/07/2023	726	45 000	61,98	Ub
14	265//C/1546/1550/1551	NIEULLE-SUR-SEUDRE	IMP DES PENSEES	08/11/2022	855	42 750	50,00	U
15	265//ZC/217/210	NIEULLE-SUR-SEUDRE	TOURTELOT	05/06/2024	927	59 246	63,91	1Au loti et U
						Moyenne	94,01	

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

L'ancienne maison est sur un terrain de 2 300 m². Le consultant précise qu'il souhaite vendre à part le préau et 613 m² de terrain (voir plan ci-dessous).

Il reste à côté de ce terrain, plusieurs lots possibles :

- un lot de 450 m² environ à l'arrière évalué en terrain à bâtir ;
- un lot de 550 m² environ en pointe devant la maison évalué en terrain à bâtir ;
- un lot avec la maison de 660 m² environ avec terrain intégré.

Le terrain de 613 m² comporte un préau de 35 m² et des toilettes publiques. Ces bâtiments peuvent constituer une plus-value ou une moins-value, impliquant un coût de démolition. Pour cette raison, (leur valeur ou leur coût de démolition étant moindre) ils ne seront pas valorisés. Le terrain sera estimé en récupération foncière.

Le terrain étant situé dans un hameau où il n'y a pas de commerce, les termes de comparaison n° 1 et 6, correspondant aux valeurs hautes, sont écartés. La moyenne des autres termes ressort à 86,73 €/m².

La valeur vénale des terrains à bâtir est estimée à :

- terrain de 613 m² : 613 m² x 86,73 €/m² = 53 165,49 €, arrondi à **53 200 € ;**

- terrain de 450 m² : 450 m² x 86,73 €/m² = 39 028,5 €, arrondi à **39 000€ ;**

- terrain de 550 m² : 550 m² x 86,73 €/m² = 47 701,5 €, arrondi à **47 700€ ;**

Pour la maison, s'agissant d'un bien à rénover, les termes de comparaison n° 9, 10 et 12, correspondant aux valeurs basses, sont retenus, la moyenne de ces termes ressort à 1 034 €/m².

La valeur vénale est estimée à : 183,9 m² x 1 034 €/m² = 190 152,6 €, arrondi à **190 000 €.**

Valeur vénale totale : **329 900 €.**

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 **329 900 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 297 000 € (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 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.

Pour le Directeur et par délégation,

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

Le Responsable de la Mission Domaine

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.