



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 3/02/2025

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 : 21757483

Réf OSE : 2025-17380-00864

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

Madame la Présidente du Département de la
Creuse

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 : Centre de vacances

Adresse du bien : 71-73 Avenue de la Grande Côte
17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER

Valeur : **2 687 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Département de la Creuse.

Affaire suivie par : Madame FROMONTEIL Lydia.

2 - DATES

de consultation :	07/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/01/2025
du dossier complet :	17/01/2025

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

Projet de cession d'un ancien de centre de vacance situé sur la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER.

Le consultant a indiqué qu'une enchère menée par 36 HEURES IMMO s'est terminée le 16/01/2025 au prix de 7 050 000,00 €.

Site : <https://www.36h-immo.com/annonce/19147/terrain-vente-encheres-17420-saint-palais-sur-mer-4080000euros.html>

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

← Retour

Ventes aux enchères interactives - Terrains à bâtir

73 avenue de la grande côte 17420 Saint-Palais-sur-Mer

36h 36 HEURES IMMO
13 Rue du Bois Vert, 19230 Pampadour

1^{re} offre possible :
4 080 000 €

Soit 4 000 000 € + Honoraires de négociation TTC : 80 000 €
Soit 2,00% à la charge de l'acquéreur
[Barème des honoraires de négociation](#)

Partager Enregistrer



VENTE TERMINÉE
PRIX FIN D'ENCHÈRE : 7 050 000 €

Historique des offres

Acquéreur 56179 - 16/01/2025 17:01:26	6 750 000 €
Acquéreur 54473 - 16/01/2025 17:03:31	6 780 000 €
Acquéreur 53660 - 16/01/2025 17:05:30	6 810 000 €
Acquéreur 56179 - 16/01/2025 17:06:04	7 020 000 €
Acquéreur 54473 - 16/01/2025 17:09:26	7 050 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Palais-sur-Mer est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique. C'est une commune résidentielle mitoyenne de la commune de Royan.



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

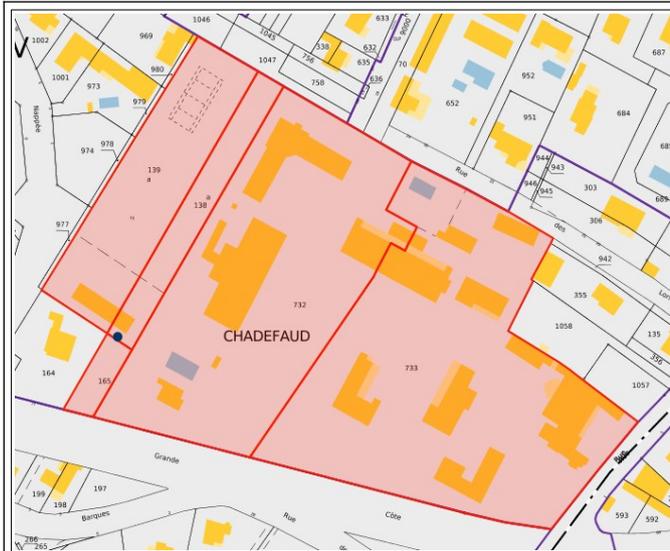
Le bien à évaluer est situé au Sud de la commune de Saint-Palais sur Mer au sein d'un quartier résidentiel et à proximité de la Plage du Platin.



4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-PALAIS-SUR-MER	AV 139	73, Avenue de la Grande Côte	3 485 m ²	Terrain et bâti
	AV 138	CHADEFAUD	1 386 m ²	
	AV 165		381 m ²	
	AV 732	Avenue de la Grande Côte	9 236 m ²	
	AV 733	71, Avenue de la Grande Côte	11 274 m ²	
TOTAL			25 762 m ²	



Vue cadastrale



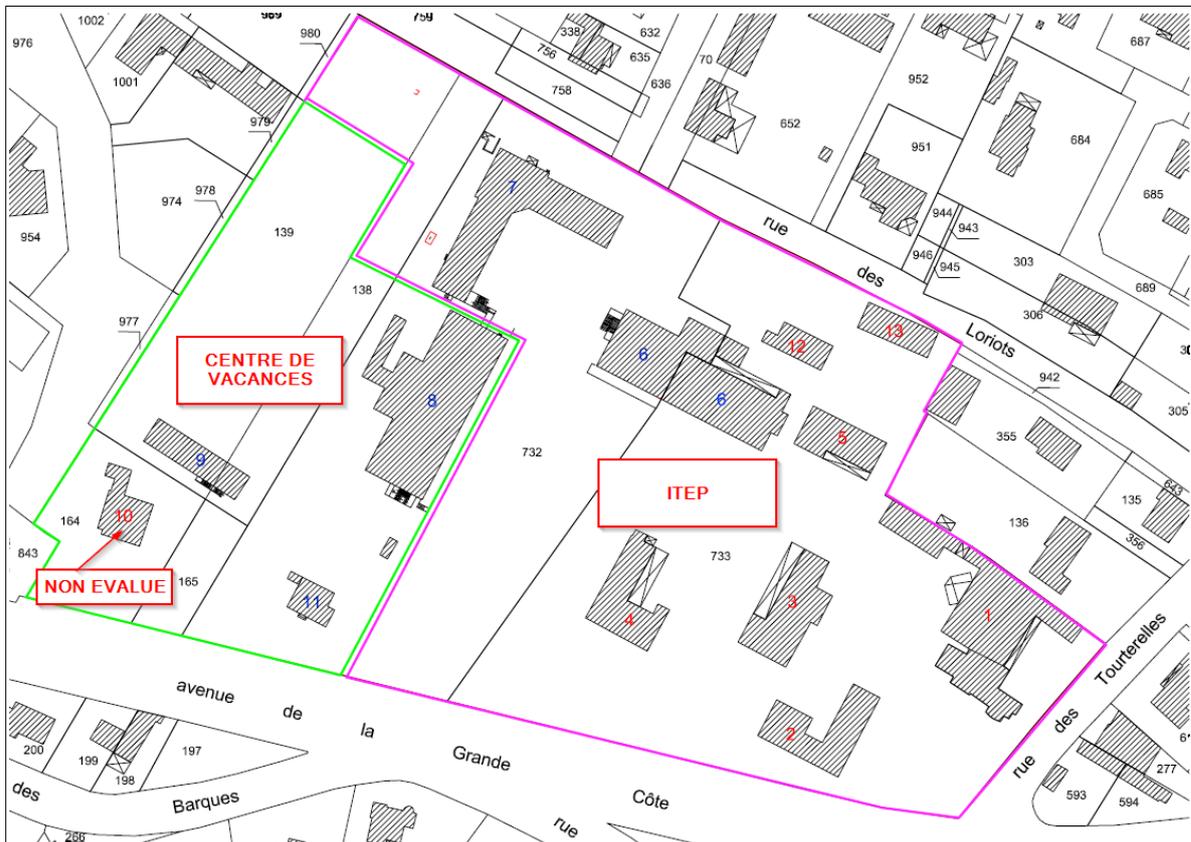
Vue aérienne

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier formant une unité foncière de 25 762 m². Le terrain dispose de trois façades sur rue : une façade sur la rue de la Grande Côte au sud, une façade sur la rue des Tourterelles à l'est et une façade sur la rue des Loriots au Nord.

Sur ce terrain se trouvent les bâtiments du centre de vacances Louis-Gaston Roussillat et d'un ancien ITEP.

Plan du site :



Vue aérienne :



- Le centre de vacances comprend :

- En partie nord de la parcelle AV 732, un bâtiment en L (**Bâtiment n°7**)

Ce bâtiment comprend une grande cuisine de collectivité, quatre réfectoires, un bureau, une réserve, une salle du personnel et des sanitaires. Les sols sont carrelés, les murs revêtus de fibre de verre et les plafonds revêtus de dalles en suspente.

- En partie centrale de la parcelle AV 732, un bâtiment sur deux niveaux (**Bâtiment n° 8**).

Au rez-de-chaussée, plusieurs dortoirs, des salles d'activités et des sanitaires. Au nord du bâtiment une extension abritant une lingerie, une buanderie, un atelier, des douches et une chaufferie. A l'étage, des chambres et des sanitaires collectifs (douches, wc, lavabo).

Les sols sont carrelés ou recouverts de PVC, les murs sont recouverts de fibre de verre et les plafonds peints. Les huisseries sont en PVC double vitrage et bois simple vitrage.

- En partie sud de la parcelle AV 732, un petit bâtiment sur un niveau (**Bâtiment n° 11**).

Une petite maison avec un salon avec coin cuisine, une salle de bains et trois chambres. Un petit local qui lui est accolé, à usage de local piscine.

- A cheval sur les parcelles AV 138 et 139, un bâtiment sur deux niveaux (**Bâtiment n° 9**).

Au rez-de-chaussée, deux salles de classes, des sanitaires et un atelier ; à l'étage, le logement de fonction du directeur du centre de vacances. Ce logement est composé d'un séjour, une cuisine, une salle de bains, des wc et trois chambres.

- A cheval sur les parcelles AV 732 et AV 733 un bâtiment sur deux niveaux (**Bâtiment n° 6**).

La partie située côté centre de vacances se compose au rez-de chaussée d'une entrée avec vestiaire de dix chambres dotées chacune d'une salle de bain et d'un wc séparé ; A l'étage quatre dortoirs, deux chambres et des sanitaires collectifs .

Ces bâtiments nécessitent de lourds travaux de rénovation.

Le centre de vacances dispose également d'un ancien court de tennis à l'abandon, à cheval sur les parcelles AV 139 et AV 732, et d'une piscine à réhabiliter de 83 m² au sud de la parcelle AV 732.

- L'ancien ITEP :

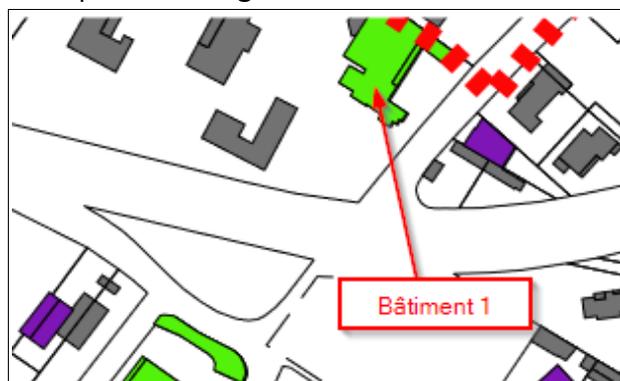
Le deuxième site comporte plusieurs bâtiments désaffectés.

- **Le bâtiment n° 1** le plus à l'Est, se trouvant près de la rue des Tourterelles est situé dans l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2019. Il s'agit d'un édifice présentant un intérêt architectural certain (page 41 et 46 du règlement). Il fait par conséquent l'objet d'une protection et sera conservé malgré les lourds travaux de réhabilitation qu'il nécessite.

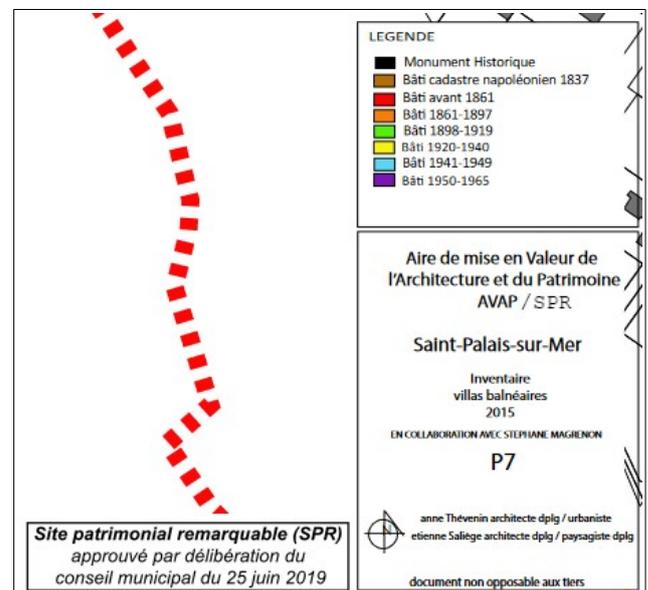
Il s'agit d'une maison bourgeoise de construction ancienne, édifiée en pierre de taille et moellons apparents sous toiture en ardoise, agrandie ultérieurement de plusieurs constructions édifiées en parpaing crépis sous toiture tuile ou toiture terrasse. Une partie des extensions n'est pas concernée par l'AVAP.

Le bâtiment, édifié sur deux niveaux plus rez-de-chaussée et sous sol, comprend des bureaux, des chambres, une cuisine et un réfectoire.

Désormais désaffecté, il s'agit d'un bâtiment de caractère mais peu fonctionnel, mal isolé, avec de grandes hauteurs sous plafond. Ce bâtiment nécessite de lourds travaux de rénovation. Le bâtiment a été squatté et dégradé.



Carte AVAP



- **Bâtiment n° 2** : Il s'agit d'un bâtiment en aggloméré couverture tuile comprenant une buanderie, une salle à manger, une salle télé et des salles d'activités. Les sols sont en ciment revêtus de carrelages ou lino ; les huisseries sont en bois simple vitrage. Le bâtiment est désaffecté et en mauvais état.
- **Bâtiment n° 3** : Le bâtiment est en aggloméré couverture tuile. Il comprenait des salles de classes, des salles d'activités et des pièces de stockage. Le bâtiment est en très mauvais état.
- **Bâtiment n° 4** : Le bâtiment est en aggloméré couverture tuile. Il était anciennement à usage d'internat.
- **Bâtiment n° 5** : Le bâtiment est en aggloméré couverture tuile. Il était anciennement à usage d'internat.
- **Bâtiment n° 6** : Il s'agit d'un bâtiment composé sur deux niveaux en aggloméré couverture tuile. Au rez-de-chaussée des salles de classes, des salles d'activités et une salle de réception. Au niveau R+1 des chambres, une salle de jeux, une salle à manger et des sanitaires collectifs.
- **Bâtiment n° 12** : Un bâtiment à usage de garage au nombre de 4 et de local technique pour la piscine. La piscine est à réhabiliter entièrement ; elle présente une surface de 52 m².
- **Bâtiment n° 13** : Un local à usage de dépôt.

L'ensemble des bâtiments ont fait l'objet de dégradations et de vols en cours de l'été 2024. La plupart des bâtiments sont protégés par des planches pour éviter de nouvelles visites et dégradations.

Pour information :

Le bâtiment n° 10, situé sur la parcelle AV 164, a fait l'objet d'une évaluation (2024-17380-93824) en date du 22/01/2025 pour une valeur estimée de 160 000,00 €. Le bien a fait l'objet d'une enchère terminée au prix de 350 000,00 €.

L'ensemble du site a fait l'objet précédemment de cinq évaluations avec des scénarii différents :

- 19/07/2006 : 2006-380V733 évaluation par lots.

- Lot n° 1 : 407 000,00 € ;
- Lot n° 2 : 1 655 000,00 € ;
- Lot n° 3 : 2 200 000,00 € ;
- Lot n° 4 : 2 090 000,00 € ;
- Lot n° 5 : 1 765 000,00 €.

- 09/12/2015 : 2015-380V1170 évaluation par lots.

- Lot n° 1 : 314 000,00 € ;
- Lot n° 2 : 1 935 000,00 € ;
- Lot n° 3 : 2 129 000,00 € ;
- Lot n° 4 : 543 000,00 € ;
- Lot n° 5 : 3 077 000,00 € ;
- Lot n° 6 : 834 000,00 €.

- 25/02/2019 : 2019-17-280V0015.

Valeur vénale estimée entre 4 000 000,00 € et 4 400 000,00 € selon le scénario de vente retenu et les lots cédés.

- 11/03/2021 : OSE : 2021-17380-0473 - DS : 3514547.

- 2 500 000,00 € s'agissant des parcelles AV 139p, AV 138 p, AV 164, AV 165 et AV 732p, (soit une superficie totale de 9 010 m²), pour un projet comptant 7 500 m² de surface de plancher construite et un bâtiment conservé ;
- 3 100 000,00 € s'agissant des parcelles AV 139p, AV 138 p, AV 732p et AV 733 (soit une superficie totale de 13 030 m²), pour un projet comptant 12 207 m² de surface de plancher construite et un bâtiment conservé.

- 10/03/2023 : OSE 2023-17380-08166 – DS : 11326712.

2 763 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur correspond à l'hypothèse avec conservation des bâtiments. En revanche, l'hypothèse avec récupération foncière (conservation du bâtiment 8 et de la maison bourgeoise) indiquait une valeur vénale estimée à 2 715 000,00 €.

Il est à noter que pour cette évaluation la maison située sur la parcelle AV 164 était incluse.

4.5. Surfaces du bâti

La surface des bâtis correspond aux surfaces transmises par le consultant.

Les surfaces fournies étant en Surface de plancher, la conversion en Surface utile a été opérée avec un ratio de 0,95 conformément au ratio préconisé par la DNID pour les Comptes A Rebours Promoteurs pour les locaux d'activité.

Bâtiment	SDP	SU
Bâtiment n°1 atelier	88,95	84,50
Bâtiment n° 1 principal	1 062,60	1 009,47
Bâtiment n°2	353,15	335,49
Bâtiment n° 3	325,75	309,46
Bâtiment n° 4	542,00	514,90
Bâtiment n° 5	168,75	160,31
Bâtiment n° 6	1 140,80	1 083,76
Bâtiment n° 7	507,85	482,46
Bâtiment n° 8	1 251,20	1 188,64
Bâtiment n° 9	270,35	256,83
Bâtiment n° 11	70,70	67,17
Bâtiment n° 12	83,25	79,09
Bâtiment n° 13	110,00	104,50
Total	5 975,35	5 676,58

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble immobilier est la propriété du département de la Creuse suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de Saint Palais sur Mer, l'ensemble immobilier est situé pour partie en zone Aut et pour partie en zone Aur1.

Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

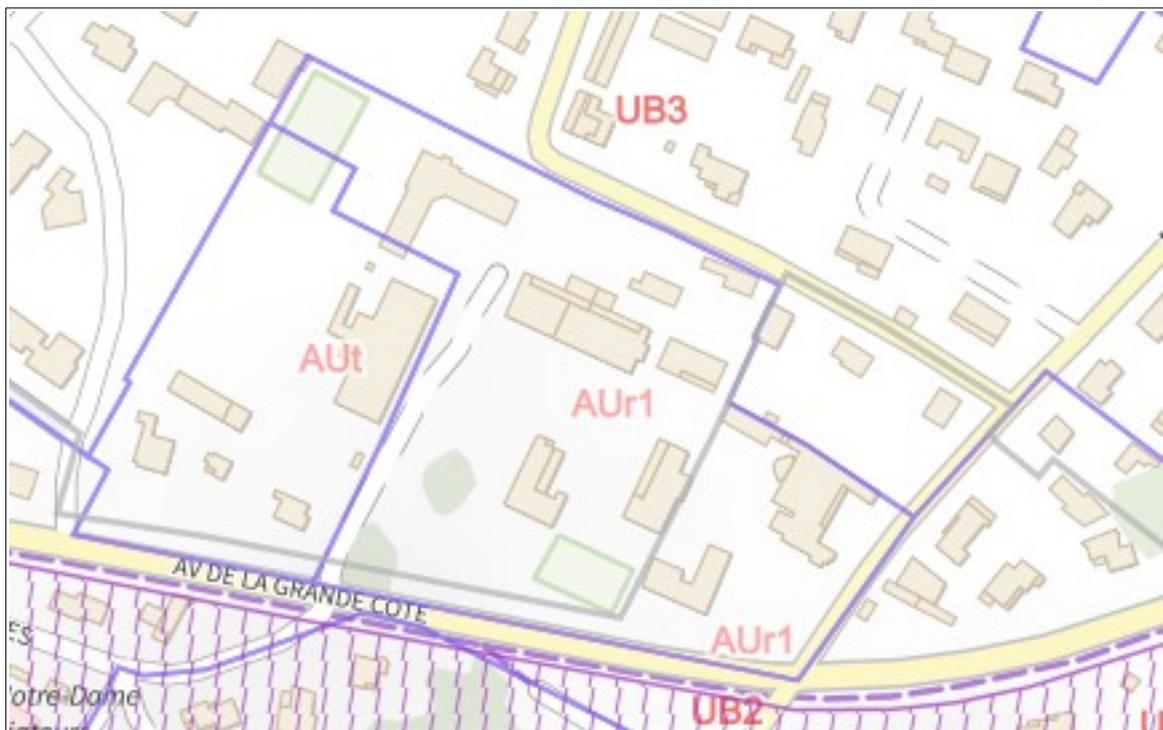
- La zone Aut est un secteur à urbaniser à vocation de tourisme social.

- La zone Aur1 couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune avec la partie Est des terrains du Foyer Creusois.

La partie en zone Aut est de 7 778 m². La partie située en zone Aur1 est de 17 984 m².

Le pourcentage de répartition par zonage au PLU est issu du portail (<https://www.geofoncier.fr/>) et détaillé comme suit :

Parcelles	Superficie en m ²	Pourcentage Zonage Aut	Superficie Aut en m ²	Pourcentage Zonage Aur1	Superficie Aur1 en m ²
AV 139	3 485	80	2 788	20	697
AV 138	1 386	66	915	34	471
AV 732	9 236	40	3 694	60	5 542
AV 733	11 274	0	0	100	11 274
AV 165	381	100	381	0	0
Total	25 762		7 778		17 984



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 14/04/2022 et exécutoire à compter du 21/04/2022. Modifié et approuvé le 15/06/2023.

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

Considérant que l'ensemble immobilier est en mauvais état, la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par la méthode par récupération foncière.

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 d'un site à usage de centre de vacances, l'étude de marché a porté sur des cessions de biens similaires sur la côte Atlantique.

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	131/177/BK/ 38/301/299/	PORNIC	11 BD DE L OCEAN STE MARIE	31/03/2021	10 466	2 302	2 245 000,00	975,24	Un ensemble immobilier constitué d'un ensemble de bâtiments à usage de maison d'enfants, composé : *D'un corps de bâtiment principal avec sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages dont un étage sous combles, aménagés partiellement, le tout construit en maçonnerie avec couverture en tuiles mécaniques. *D'une Grande salle reliée au bâtiment principal par une véranda.*D'un bâtiment orienté Nord-Sud comprenant un rez-de-chaussée construit en maçonnerie et parpaings, et couvert en tuiles mécaniques.*D'un bâtiment à usage d'habitation comprenant trois pièces principales en maçonnerie et couverts de tuiles. *D'un bâtiment à usage d'habitation comprenant deux pièces au rez-de-chaussée, et une pièce, une salle de bains et un water-closets au premier étage. *Au sud de la propriété, un préau. *Au nord de la propriété, des petits locaux contigus servant de débarras et garages à bicyclettes.
2	222//AD/ 1408/1409/	SAINTE-GILLES-CROIX-DE-VIE	5 RUE DE LA CHAPELLE	13/05/2022	1 372	1 000	1 250 000,00	1 250,00	Bâtiment comprenant : entrée, sanitaires, salon d'accueil, deux salles de classe, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau avec WC, débarras, restaurant, local poubelle, bureau, salle de plonge, vestiaires femme avec sanitaires, réserve, cage d'escalier, couloir desservant 22 chambres, espace détente, débarras, combles. Et terrain
3	307//AM/346//	FAUTE-SUR-MER (LA)	146 RTE DE LA POINTE D ARCAÏ	22/11/2021	18 284	2 322	1 689 080,00	727,42	Un terrain sur lequel ont été édifiés divers bâtiments : - 34 gîtes de 4 à 5 personnes, - 23 chalets de 4 et de 6 personnes, - un bâtiment situé à l'entrée du site, comprenant un espace accueil avec salon et bibliothèque, - bureau de direction avec sanitaires, - salle d'activités/animations avec bar et terrasse couverte, - sanitaires clients, - un bâtiment salle de jeux avec sanitaires, - un bâtiment technique destiné aux clients : laverie-lingerie-barbecue, - un bâtiment logement de fonction (directeur) et un local technique (chargé d'entretien), -des aménagements de sports de loisir de plein air (aires de jeux-pétanques et ping-pong), - parkings.
4	010//AH/52	ANGOULINS	18 AVENUE DE CHATELAILLON	30/12/2020	5 794	1 353	1 512 000,00	1 117,52	Un ensemble immobilier à usage de résidence de loisir comprenant : deux bâtiments composés de 21 logements, un bâtiment à usage de salle d'activité (cuisine, lingerie, salle de restaurant et réception, un bâtiment à usage de salle de sport et piscine
5	010//AI/298/299	ANGOULINS	CHEMIN DE LA SAPINIERE	29/01/2021	21 672	2 160	1 775 000,00	821,76	Ensemble immobilier avec un bâtiment à usage de bureau, cuisine, restauration, 1 bâtiment avec 18 appartements, bureaux, 1 bâtiment à usage d'hébergements avec dortoirs, chambres et douches, des bâtiments à usage de salle d'enseignement et stockage-Inoccupé depuis 2015 et en assez mauvais état lors de la vente
6	337//AS/22	SAINTE-GEORGES-D'OLERON	837, AVENUE DE LA DURANDIERE	18/08/2020	5 075	1 393	900 000,00	646,09	Ancien centre de vacances non exploité depuis 2012 car n'étant plus conforme à la réglementation
7	004//AI/18/125/	ILE D'AIX	MONTRESOR	08/03/2022	14 888	1 697	589 087,07	347,13	Un ensemble immobilier correspondant à l'ancien "centre de vacances Armand Fallières, comprenant plusieurs bâtiments, savoir : - un bâtiment principal en R + 1 avec 2 ailes en rez-de-chaussée, à usage de dortoir, - un bâtiment "restaurant" en R + 1 avec chambres et réfectoire, - un bâtiment en R + 1 avec chambres et douches, - plusieurs bâtiments auxiliaires.
8	385//EY/416/418	SAINTE-PIERRE-D'OLERON	LA VIEILLE PERROTINE	09/07/2021	43 243	2 232	866 606,00	388,26	Centre de vacances La Douelle composé de 4 bâtiments – Un ensemble immobilier comprenant quatre bâtiments à usage de centre de vacances et un bâtiment EDF ainsi qu'un local dénommé poulailler
MOYENNE								784,18	
MEDIANE								774,59	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 784,18 €/m², avec un prix minimum de 347,13 €/m², un prix maximum de 1 250,00 €/m² et un prix médian de 774,59 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Coût d'installation d'une piscine :

Surface de la piscine	Prix moyen indicatif
Prix d'une piscine de 8×4 mètres	Entre 12 000 € et 50 000 €
Prix d'une piscine de 10×5 mètres	Entre 40 000 € et 70 000 €

Source : (<https://www.travaux.com/jardin-et-exterieur/guide-des-prix/prix-de-la-pose-dune-piscine#Prix%20d%E2%80%99une%20piscine%20en%20fonction%20des%20dimensions>)

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Le marché des centres de vacances de type colonie de vacances est atone ; les termes sont peu nombreux.

Le terme 2 est écarté ; il présente un prix extrême et une superficie de terrain faible.

Le terme 4 est écarté ; il s'agit d'une résidence de loisir en état d'activité.

Le terme 3 correspond à des gîtes de 4 – 5 personnes ; il ne peut être comparé au bien à évaluer.

Au vu de l'état très dégradé de l'ensemble immobilier à évaluer, les termes de comparaison 6 – 7 et 8 sont retenus ; ils présentent les valeurs basses de l'étude de marché.

Soit un prix moyen de **460,50 €/m²**.

La valeur d'une piscine neuve de 50 m² est estimée entre 40 000,00 € et 70 000,00 € selon les sites professionnels. Soit un prix moyen de 1 100,00 €/m².

Les deux piscines présentent sur le site disposent de surfaces de 83 m² et 50 m².

Soit des valeurs neuves de 91 300,00 € et 55 000,00 € , pour une valeur totale de 146 300,00 €.

En considérant qu'elles sont à l'état d'abandon, un abattement de 50 % est pratiqué pour tenir compte d'une potentielle remise en service. Soit une valeur de 73 150,00 € .

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

- Bâti : 5 676,58 m² x 460,50 €/m² = 2 614 065,09 €
- Piscine : 73 150,00 €

Soit une valeur vénale totale de 2 687 215,09 arrondi à **2 687 000,00 €**.

9 - MÉTHODE PAR LA RECUPERATION FONCIERE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant de terrains situés en zone Aut et Aur1 du PLU, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2022 à 12/2024) de terrains situés dans le même zonage au sein de l'agglomération de Royan.

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU
1	228//ZP/220//	MEDIS	FIEF DE LA MOTTE	17/11/2022	3 372	324 952,00	96,37	Terrain à bâtir	AU
2	380//AR/115//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	LE CITE	30/09/2022	1 358	95 000,00	69,96	Terrain à bâtir	AUM
3	409//B/3006//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	LE BOURG	31/01/2022	2 595	200 000,00	77,07	Terrain à bâtir	AU
4	421//A/1955//	SAUJON	L ENCLOUSE A BERNARD	14/09/2022	2 707	207 898,00	76,80	Terrain à bâtir	AUA
5	421//A/1972//	SAUJON	L ENCLOUSE A BERNARD	14/09/2022	1 117	65 680,00	58,80	Terrain à bâtir	AUA
6	421//E/ 1355/1356/1357 /1358/1359//	SAUJON	L HOPITAL	26/01/2023	6 655	500 000,00	75,13	Terrain à bâtir	AU
7	461//AD/47/53//	VAUX-SUR-MER	LES BATTIERES EST	30/12/2022	7 043	317 637,00	45,10	Terrain à bâtir	AU
8	064//C/599/686 à 726//	BREUILLET	Les Bois Noirs	06/05/2022	5 462	530 000,00	97,03	Terrain à bâtir – Non viabilisé Lotissement Les Bois Noirs	AU
9	306//BE/ 896/897//	ROYAN	LA PERCHE	17/05/2024	4 392	345 070,00	78,57	Terrain à bâtir	AU
10	306//BE/73//	ROYAN	PONTAILLAC	04/07/2024	3 420	268 400,00	78,48	Terrain à bâtir	AU
11	306//BE/268//	ROYAN	PONTAILLAC	04/07/2024	3 745	96 800,00	25,85	Terrain à bâtir	AU et N
Moyenne							70,83		
Médiane							76,80		

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 70,83 €/m², avec un prix minimum de 25,85 €/m², un prix maximum de 97,03 €/m² et un prix médian de 76,80 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

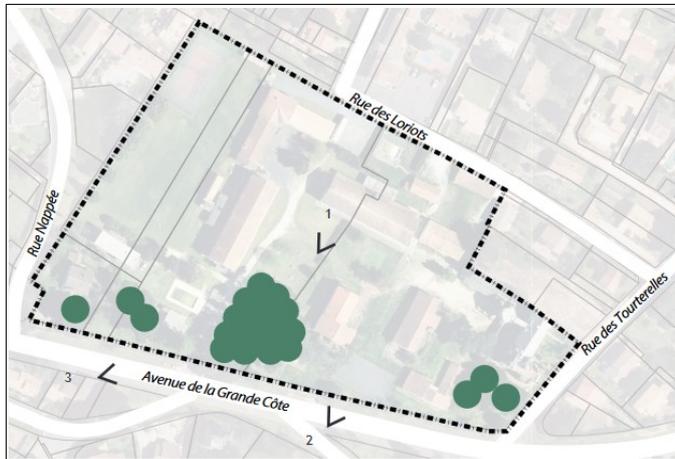
Les coûts de démolition/désamiantage observés sur le site de la DNID les plus récents indiquent les valeurs suivantes :

Commune	Année	Opération	Montant marché HT en €	Surface m ² ou volume traités	Unité	Coût par unité	observations
Toulouse	2021	démolition désamiantage curage	180 176,13	1 936	m ²	93,07	Démolition bâtiment de lycée (cloisons, chaufferie, vestiaires, loge, local vélo), dépose (carrelage, faïences, sol souple, plafond), désamiantage (plinthes, faïence, chaudière, canalisations, menuiserie)
Paris	2022	démolition désamiantage	643 748,80	3 900	m ²	165,06	Reconversion de l'ancienne succursale de la Banque de France en surface commerciale de vente et travaux d'aménagements de bureau pour une future prise à bail par un tiers. Ensemble immobilier, propriété de la Banque de France, comprenant des logements et des commerces, restant en fonctionnement pendant les travaux. La surface concernée par les travaux objet du présent marché est d'environ 3900 m ² (R+1 à SS2).
Bedarides	2021	démolition désamiantage	592 452,00	5 000	m ²	118,49	Démolition, désamiantage et gros oeuvre d'un collège bâtiment R+2 sur 5 000m ² avant réhabilitation
Vic-le-Comte	2022	démolition désamiantage	1 067 050,90	7 000	m ²	152,44	40 bâtiments à démolir pour une surface d'environ 7000 m ² composée notamment de 32 pavillons et garages, d'un gymnase, d'un stand de tir, et d'autres installations sportives et culturelles, en vue de la construction du nouveau site de l'imprimerie de la Banque de France. Travaux préparatoires de désamiantage, dépollution, déplombage, déconstruction et Voiries réseaux divers VRD préalables à la création d'un pôle fiduciaire (bancaire) d'envergure européen regroupant la papeterie existante, l'imprimerie, le Centre Logistique Fiduciaire sur un terrain appartenant à la Banque de France.
Clermont-Ferrand	2022	démolition désamiantage	199 344,00	1 280	SDP	155,74	Marché de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage/démolition et la construction neuve d'environ 1280 m ² de SDP de logements sociaux (environ 20 logements)
Pontoise	2021	démolition désamiantage	425 611,00	4 430	m ²	96,07	Déconstruction désamiantage d'un bâtiment d'enseignement supérieur (ITESCIA) avant construction sur la même parcelle d'un nouveau bâtiment. Le bâtiment à démolir comporte 5 niveaux (R+4) sur sous-sol partiel et représente une surface d'environ 4430 mètres carrés sur une emprise au sol de 1 074 mètres carrés.
Moyenne						130,14	

Le coût moyen observé est de 130,14 €/m² pour des valeurs de 2021 et 2022.

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

Les parcelles sont situées dans l'OAP 12 du PLU.



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur la partie Est (secteur de zone AUr1), l'opération doit prévoir la construction d'environ 80 logements. Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 30 % de logements sociaux. L'opération doit comporter au moins 30% de logements dit de «grande tailles» (4 pièces et plus) et une densité minimale de 44 logements à l'hectare.

L'opération peut permettre l'accueil des salariés, des saisonniers. Elle doit aussi permettre l'accueil d'activités diverses (services, restauration, espace de co-working, hôtellerie, ...), le long de la rue des Tourterelles.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

Sur la partie Ouest (secteur de zone AUt), l'opération doit prévoir la construction d'équipements et d'hébergement touristique à vocation de tourisme social.

Carte OAP 12 – Foyer creusois

Programme OAP 12

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-12	Foyer Creusois	2,78 ha 1.82 ha (habitat)	Habitat/ activité	80 logements	44 lgt/ha

- Valeur du terrain nu :

Le terrain présente l'avantage d'être situé près de la mer, mais l'inconvénient d'être soumis à des règles d'urbanismes liées à l'OAP. Ainsi, il est considéré que la plus-value liée à la situation privilégiée des terrains à proximité de l'océan et de la Plage du Platin est compensée par la moins-value liée aux règles d'urbanisme qui limitent la densité.

Le terme 11 est écarté, il correspond à une parcelle située en zone AU et N du PLU, expliquant sa valeur basse comparativement aux autres termes.

Les termes situés sur les communes de Royan, Vaux sur Mer et Saint Palais sur Mer sont retenus, considérant qu'ils correspondent à des communes mitoyennes ou proches, soit les termes 2 – 7 – 9 et 10 pour un prix moyen de **68,03 €/m²**.

La superficie totale des parcelles est de 25 762 m².

Considérant que la maison bourgeoise ne peut être entièrement démolie, une emprise d'environ 1 048 m² est conservée.



La superficie de terrain retenue est de : 25 762 m² – 1 048 m² = 24 714 m².

La valeur vénale du terrain nu est estimée à :

$$24\,714\text{ m}^2 \times 68,03\text{ €/m}^2 = 1\,681\,293,42\text{ € arrondi à } \mathbf{1\,681\,000,00\text{ €}}$$

- Coût de démolition des bâtis :

Le bâtiment 1 ne peut entièrement être démolie, une partie correspondant à la maison bourgeoise étant intégrée à l'AVAP. La surface estimée de la maison bourgeoise ne pouvant être démolie est de 649 m² suivant les plans transmis pour l'évaluation du 19/07/2006 et retenue dans l'évaluation du 10/03/2023.

La surface totale des bâtiments à démolir est estimée à : 5 676,58 m² – 649,00 m² = **5 027,00 m²**.

Le coût de démolition de l'ensemble immobilier est estimé à :

$$5\,027\text{ m}^2 \times 130,14\text{ €/m}^2 = 654\,213,78\text{ € arrondi à } \mathbf{654\,000,00\text{ €}}$$

Considérant que la maison bourgeoise ne fera pas l'objet d'une démolition il convient de retenir une valeur vénale pour celle-ci de : 649 m² x 460,50 €/m² = 298 864,50 € arrondi à **299 000,00 €**.

La valeur vénale des parcelles nues à évaluer hors démolition de la maison bourgeoise est estimée à :

$$1\,681\,000,00\text{ €} - 654\,000,00\text{ €} + 299\,000,00\text{ €} = \mathbf{1\,326\,000,00\text{ €}}$$

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'hypothèse retenue sera celle avec conservation de l'ensemble des bâtiments, qui permet de valoriser au mieux le bien.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 687 000€**

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 2 418 000,00 € (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.

11 - 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.

12 - 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 de la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

13 - 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
la Charente-Maritime par délégation,

L'adjoint du Directeur du pôle Fiscal – Domaine – Moyens,



Stéphane PELÉ

Administrateur des Finances Publiques Adjoint