



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/01/2025

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 : 21656686

Réf OSE : 2024-17380-93824

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 : Maison d'habitation

Adresse du bien : 77, avenue de la Grande-Côte
17 420 SAINT-PALAIS-SUR-MER

Valeur : **160 000,00 €, 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 :	30/12/2024
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 :	20/01/2025

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

Projet de cession d'un bien devenu sans utilité.

Le consultant a mentionné un prix négocié de 350 000,00 €.

Le bien a été mis en vente aux enchères au prix de 190 000,00 € ; la dernière enchère en date du 14/11/2024 indique un prix de 350 000,00 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

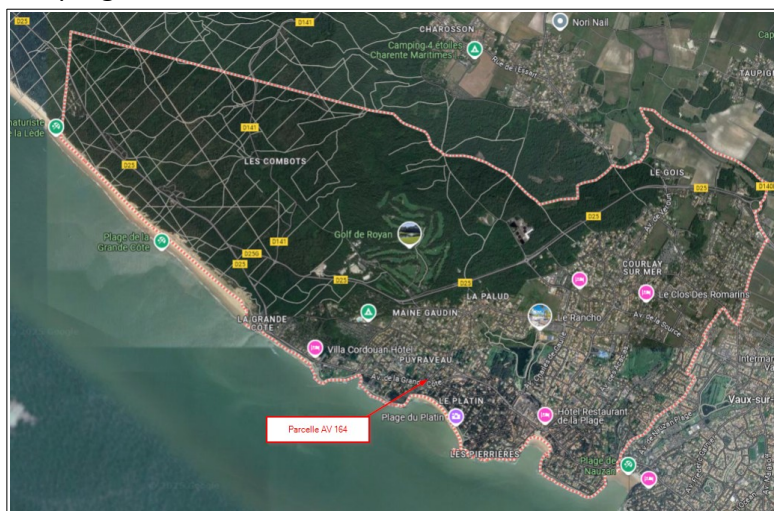
4.1. Situation générale

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

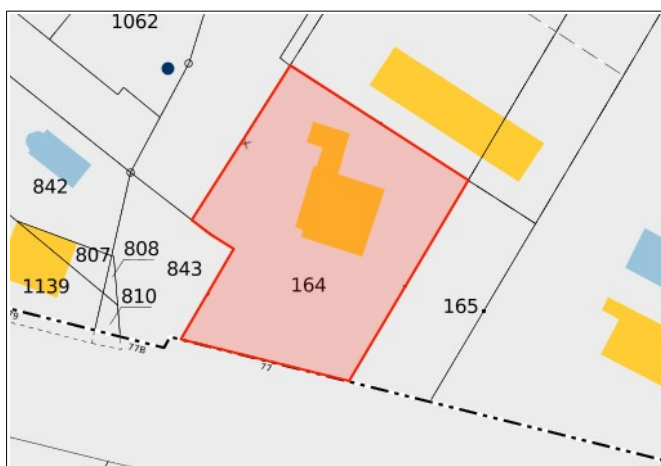
Le bien à évaluer est situé au Sud de la commune de Saint-Palais sur Mer au sein d'un quartier résidentiel à 200 m de la plage.



4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-PALAIS SUR MER	AV 164	77, avenue de la Grande-Côte	1 146 m ²	Bâti et terrain
TOTAL			1 146 m ²	



Vue cadastrale



Vue aérienne

4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est une maison d'habitation type R+1 . Elle comprend 5 chambres, un séjour et une cuisine.

Le bien est en très mauvais état. Il a fait l'objet d'acte de malveillances.

Les murs extérieurs présentent des traces de fissures et de chocs.

Les extérieurs sont en friches. Un garage à l'état de ruine se situe à l'arrière.

Le bien est classé G au bilan énergétique.

4.5. Surfaces du bâti

La surface de la maison est de 193 m² selon les précédentes évaluations ; le garage dispose d'une surface de 17 m².

L'agence immobilière en charge de sa vente indique une surface de 174 m². Cette surface est confirmée par le consultant ; elle est retenue pour le calcul de la valeur vénale du bien.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété du département de la Creuse.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social.



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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. La méthode par récupération foncière ne peut être envisagée en raison du zonage du terrain au PLU ne permettant pas de recueillir de termes de comparaison.

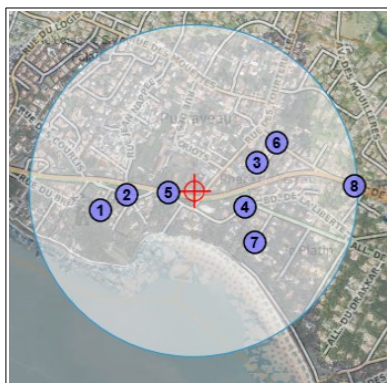
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché de maisons d'habitation :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (10/2021 à 10/2024) de maisons d'habitation édifiées entre 1990 et 1990 dans un rayon de 500 m.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	6 781,96	6 198,02	5 592,31	8 555,56
2023	janvier-décembre	6 321,70	4 386,21	3 714,29	11 463,41
Synthèse		6 494,30	5 895,17	3 714,29	11 463,41

Termes	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	380//AV/189//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	7 ALL DES BARQUES	26/06/2023	1966	4	562	110	865 000,00	7 863,64
2	380//AV/200//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	7 RUE DES BARQUES	30/05/2022	1973	6	462	101	626 000,00	6 198,02
3	380//AD/650/559/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	5 ALL DES BERGERONNETTES	21/07/2022	1984	4	1 655	130	727 000,00	5 592,31
4	380//AD/248/392/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	2 RUE DE LA CORVETTE	06/01/2022	1936	5	854	90	770 000,00	8 555,56
5	380//AV/277/278/177/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	28 RUE DE LA CORVETTE	27/04/2023	1900	7	889	140	520 000,00	3 714,29
6	380//AD/555//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	12 RUE DES FAUVETTES	07/12/2023	1982	5	774	145	636 000,00	4 386,21
7	380//AD/598/596/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	10 ALL DE LA FREGATE	23/03/2023	1920	6	1 445	205	2 350 000,00	11 463,41
8	380//AD/46//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	34 AV DE LA GRANDE COTE	29/09/2023	1957	3	670	105	439 000,00	4 180,95

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 6 494,30 €/m², avec un prix minimum de 3 714,29 €/m², un prix maximum de 11 463,41 €/m² et un prix médian de 5 895,17 €/m².

Etude de marché de maisons à rénover :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (10/2020 à 10/2024) de maisons en mauvais état ou à rénover.

Termes	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	380//AV/277/278/177/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	28 RUE DE LA CORVETTE	02/12/2021	1900	7	889	140	260 000,00	1 857,14
2	380//AE/409//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	15 CHE DU ROUGE GORGE	24/11/2023	1972	4	1 261	103	242 000,00	2 349,51
3	380//AH/313//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	5 ALL AMELEE GOUIN	21/12/2021	1956	4	555	85	90 000,00	1 058,82
4	380//AS/116/809/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	98 AV DE LA GANIPOTE	27/11/2020	1969	8	1 556	200	290 000,00	1 450,00
5	380//AS/632/634/633/637/	SAINT-PALAIS-SUR-MER	111 AV DE LA GANIPOTE	23/05/2022	1850	8	831	186	220 000,00	1 182,80
6	380//AB/212//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	8 RUE DES COCCINELLES	27/10/2020	1947	4	736	193	100 000,00	518,13
									Moyenne	1 402,73
									Médiane	1 316,40

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 1 402,73 €/m², avec un prix minimum de 518,13 €/m², un prix maximum de 2 349,51 €/m² et un prix médian de 1 316,40 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**Coût de rénovation 2024 de maisons d'habitation :**

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 recloisonnements 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 recloisonnements 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 1500€ / 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	Plus de 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.

Source : Architecteo.com

📋 Récapitulatif des prix moyens par m² selon le type de rénovation :

- rénovation **légère** : de 250 à 750 euros/m² ;
- rénovation **partielle** : de 750 à 1 000 euros/m² ;
- rénovation **lourde** : de 1 000 à 2 500 euros/m².

Source : Hellowatt.fr

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**Etude de marché de maisons d'habitation :**

La maison édifiée sur la parcelle AV 164 est en état fortement dégradé. La structure du bâtiment est endommagée à l'extérieur.

Les extérieurs ne sont pas entretenus.

De l'étude de marché des maisons d'habitation situées dans un secteur édifiées entre 1900 et 1990, le terme 7 est écarté en raison de son prix extrême.

Les termes 1 - 2 et 4 sont également écartés pour leur prix élevé en comparaison des autres termes.

Les termes 5 et 8 sont retenus ; ils correspondent parmi les termes conservés aux biens les plus anciens

Le prix moyen des termes (5 et 8) est de 3 947,62 €/m².

Un coût de rénovation de 2 500,00 €/m² est retenu ; il correspond à un prix de rénovation complète/lourde mentionnées par les sites professionnels. Il comprend la rénovation complète intérieure ainsi que les façades extérieures et les aménagements (clôtures, portail, etc...)

Soit un prix au m² retenu de : 3 947,62 €/m² - 2 500,00 €/m² = **1 447,44 €/m².**

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à :

$$174 \text{ m}^2 \times 1 447,44 \text{ €/m}^2 = 251 854,56 \text{ € arrondi à } \mathbf{252 000,00 \text{ €}}.$$

Etude de marché de maisons d'habitation en mauvais état ou à rénover:

Des termes issus de l'étude de marché, le terme 1 correspond à un bien situé en face du bien à évaluer et disposant donc de la même situation géographique privilégiée ; il s'agit également du terme 5 de la première étude de marché, cédé après une potentielle rénovation.

Le prix du terme 1 est retenu pour le calcul de la valeur vénale du bien à évaluer ; un abattement de 20 % est appliqué pour tenir compte du caractère atypique du bien ; soit un prix retenu de 1 485,72 €/m².

Les termes 3 et 6 sont également retenus ; ils correspondent aux biens les plus proches du bord de l'océan.

Le prix moyen des termes retenus est de : (1 485,72 + 1 058,82 + 518,13) / 3 = **1 020,89 €/m².**

En raison du zonage au PLU (AUt) sur lequel est implanté le bien à évaluer limitant les possibilités de construction ou d'extension plus importante, un abattement de 10 % est appliqué ; soit un prix de :

$$1 020,89 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = \mathbf{918,81 \text{ €/m}^2}.$$

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à :

$$174 \text{ m}^2 \times 918,81 \text{ €/m}^2 = 159 872,94 \text{ € arrondi à } \mathbf{160 000,00 \text{ €}}.$$

La valeur issue de la seconde méthode est retenue, considérant qu'il s'agit de biens à rénover et non de biens en bon état sur lesquels un coût de rénovation estimé a été appliqué ; le coût de la rénovation à envisager présente des incertitudes dues aux matériaux utilisés et à la rénovation pratiquée.

Pour information : le bien a été évalué à la valeur vénale de 74 550,00 € lors de la dernière évaluation en date du 10/03/2013 dans le cadre d'une vente en bloc de l'ensemble de l'ancienne colonie de vacances.

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 **160 000,00 €**.

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 144 000,00 € (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.

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 départemental des Finances publiques
de la Charente-Maritime par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur