

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 janvier 2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Communauté de communes Mellois en Poitou

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS:10484705

Réf OSE : 2022-79140-82115

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 :

2 Maisons anciennes jumelées

Adresse du bien :

1 Rue du four à pain et 5 rue du Puit Grelet, Valdelaume

Valeur :

158 000€, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr Laurent GILGENKRANTZ

2 - DATES

de consultation :	03 novembre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13 décembre 2022
du dossier complet :	13 décembre 2022

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 de logements, la communauté de communes souhaite se recentrer sur ses compétences.

Prix de cession envisagé : 200 000€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation générale

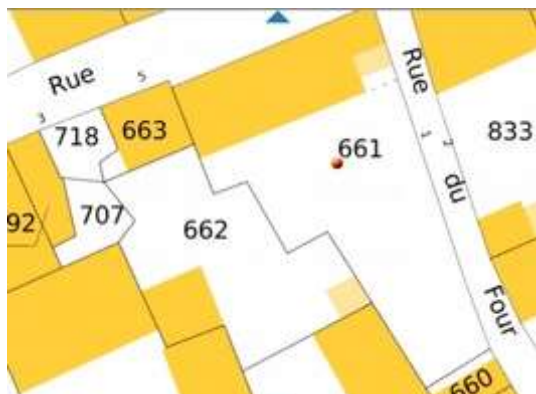
Valdelaume est une commune nouvelle française résultant de la fusion — au 1^{er} janvier 2019 — des communes de Ardilleux et Bouin, Hanc et Pioussay située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle-Aquitaine. Valdelaume compte un peu plus de 800 habitants

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Valdelaume	OE 661	1 rue four à pain	735	sol
Valdelaume	OE 662	5 rue du puit Grelet	62	sol
Valdelaume	OE 663	5 rue du puit Grelet	422	sol



4.4. Descriptif

Ensemble de 2 maisons accolées :

OE 661 : 1 rue du four à pain

Maison en pierres apparentes de **106 m²** avec :

- au rdc : cuisine , salon, sdb et 3 chambres
- à l'étage Combles aménageables

Garage de 18 m²

Chauffage au gaz

OE 662 : 5 rue du puits Grelet

Maison en pierres de **80 m²** R+1 avec 3 chambres

Jardin de 478 m² sur lequel est implanté un bâtiment en pierre à destination de remise en état médiocre.

Garage ouvert sur le côté.

Immeubles entièrement rénovés en 2010



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté de communes Mellois en Poitou

5.2. Conditions d'occupation : Occupés

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles se situent dans une zone lassée ZC : secteur non ouvert à la construction , sauf exceptions prévues par la loi.

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

Méthode par comparaison : La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Estimer un bien

Recherche de cessions de maisons dans la commune de Valdelaume.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	OE 766	Valdelaume	4 rue du puit Grelet	16/11/21		844	137	115000	839,4161
2	OE 833	Valdelaume	2 rue du Four à Pain	17/07/18		421	59	35500	601,6949
3	OE 769	Valdelaume	3 rue du puit Grelet	20/12/18		706	180	120200	667,7778
4	A 89	Valdelaume	4 impasse de l'Embourne	09/12/20		325	80	68000	850
Médiane								753,5969	
Moyenne								739,7222	

Ces biens proposent également des bâtiments annexes

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

Nous retiendrons le tarif de la cession la plus récente (bien numéro 1). En effet cela traduit l'augmentation des prix de l'immobilier constatée actuellement.

Ce tarif sera majoré pour tenir compte de cette tendance qui se confirme en 2022 soit 850€/m²

Valorisation

Adresse	Surface	Prix/m²	Valeur vénale
1 rue du four à pain	106	850	90100
4 rue du puit Grelet	80	850	68000
			158100

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 de l'ensemble immobilier est arbitrée à **158 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Soit 90 000 € pour la maison située 1 rue du four à pain

et 68 000 € pour la maison située 4 rue du Puit Grelet

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **142 000€**.

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 **18** 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.

Pour la Directrice et par délégation,



Florence Couton,
Inspectrice divisionnaire des finances
publiques