



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/11/2024

Reçu en préfecture le 18/11/2024

Publié le 19/11/2024

ID : 079-200069755-20241114-C14_11_2024_02-DE

S27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 octobre 2024

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:20605423

Réf OSE : 2024-79018-76942

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 :

Immeuble de rapport - 4 appartements

Adresse du bien :

Rue Saint Cybard 79110 Aubigné

Valeur :

213 000€, 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:	31 janvier 2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

Prix de cession envisagé : 220 000€

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune du Sud des Deux-Sèvres qui compte un peu plus de 171 habitants (en diminution de 19,72 % par rapport à 2014). Entouré par les communes de Paizay-le-Chapt, Loubigné et Vinax, Aubigné est situé à 11 km au sud-est de Brioux-sur-Boutonne la plus grande ville des environs.

La commune ne propose ni de commerces de proximité ni d'établissements scolaires.

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

Immeuble situé dans le bourg à l'angle des rues de l'Ecole, Cybard et Chaumelle.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AUBIGNE	OB 479	5 rue Saint Cybard	600	sol
AUBIGNE	OB 478	1 Ch de la Chaumelle	248	sol
TOTAL			848	

4.4. Descriptif

Ensemble de 4 logements

- **5 rue des écoles** en étage de 76 m² avec 2 chambres
- en dessous, **2 rue de Saint Cybard** en rdc : logement de 69 m² avec 2 chambres et jardinet
- à côté, **4 rue de Saint Cybard** : logement R+1 de 93m² avec 2 chambres et jardin.
- **1 chemin de la Chaumelle** logement de 71 m² en R+1 avec 2 chambres et jardin.

Dans un bâtiment annexe 4 garages fermés

Éléments de confort : Chauffage au gaz

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : appartements occupés

6 - URBANISME

Non incident.

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.

Au cas présent, aucune mutation d'immeubles de rapport ou d'appartements n'a été répertoriée sur la commune d'Aubigné. L'étude sera menée à partir des ventes répertoriées sur les communes environnantes (Melle, Celles sur belle....).

Une décote de 10% sera appliquée au prix moyen issu de cette étude pour tenir compte de l'absence de dynamisme démographique et économique.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude des cessions d'immeubles de rapport

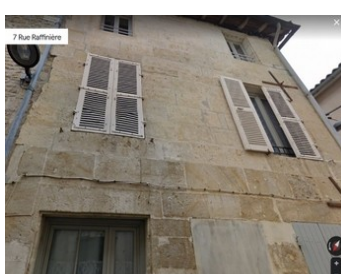
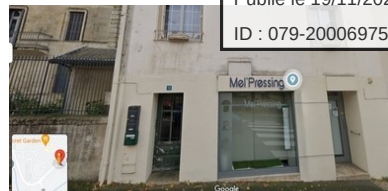
Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	locaux habitatio	Prix total	Prix/m² (utile)
61//AD/362//	CELLES-SUR-BELLE	27 RUE EMILE VERDON	09/07/2021	1830	142	3	133 000	936,62
61//AH/121//	CELLES-SUR-BELLE	3 RUE DE LA FORGE	14/04/2022	1800	189	3	140 000	740,74
68//AC/60//	CHAUNAY	29 GR GRANDE RUE	25/11/2021	1800	181	4	115 000	635,36
174//AI/281//	MELLE	15 AV DU CDT BERNIER	11/01/2021	1850	113	3	62 000	548,67
174//AI/342//	MELLE	10 PL DU MARCHE	15/11/2021	1800	131	3	140 000	1068,7
174//AI/303//	MELLE	7 RUE RAFFINIERE	11/02/2020	1782	120	3	80 000	666,67
174//AN/320//	MELLE	5 B RUE SAINT PIERRE	01/07/2020	1800	255	4	170 000	666,67
83//AH/477//	CHEF-BOUTONNE	7 RUE DU GRAND FOUR	28/02/2020	1900	378	6	321 000	849,21
							Moyenne	764,08
							Médiane	703,705



10 place du Marché



Rue saint Pierre



Chef Boutonne



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

Il ressort un prix moyen de 764€/m²

Cependant Aubigné ne propose pas les mêmes services et subit une évolution démographique décroissante.

Après décote de 10% le prix moyen peut s'établir à 687,6 arrondi à 690€/m²

Valorisation

Surface habitable totale : 309 m²

Valeur vénale moyenne : 309m² x 690€/m² = 213 210€

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 **213 000€**

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 **192 000€ 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 une 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.

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 départementale des Finances
publiques de la Vienne et par délégation,



Florence Couton,
Inspectrice divisionnaire des finances
publiques

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.