



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 mai 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:16555675

Réf OSE : 2024-79174-16084

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble de 3 appartements

Adresse du bien :

6-8 rue Jules Ferry 79500 MELLE

Valeur :

173 000€, 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 :	28 février 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Septembre 2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28 février 2024

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 des anciens logements de l'école Jules Ferry.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Melle est une commune nouvelle française résultant de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Melle compte 6018 habitants

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

Immeuble situé dans le bourg à proximité des commerces et services.

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

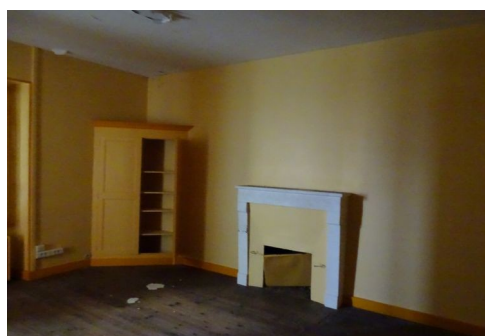
4.3. Références cadastrales

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

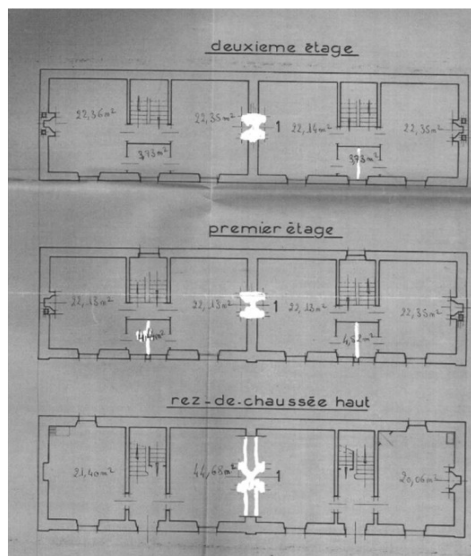
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MELLE	AN 162	6-8 rue Jules Ferry	1216	sol
MELLE	AN 163 p	6-8 rue Jules Ferry	1233	sol
TOTAL				

4.4. Descriptif

Bâtiment ancien édifié sur 3 niveaux. Ce bâtiment accueillait les bureaux et les logements de l'inspection académique. Immeuble dans un état passable d'entretien.



4.5. Surfaces



2d étage		
22,36	22,14	
3,73	3,73	
<u>22,35</u>	<u>22,35</u>	
48,44	48,22	96,66

1er étage		
22,13	22,13	
4,44	4,52	
<u>22,13</u>	<u>22,35</u>	
48,7	49	97,7

RDC		
21,4		
44,68		
<u>20,06</u>		
86,14		86,14

Surface totale		280,5
----------------	--	-------

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Parcelle classée en zone UA1

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 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

Recherche de cessions d'immeuble de rapport situés dans le bourg de Melle

MELLE	AI 86	22/05/23	2 place Saint Savinien	105000	100	1050	4 studios	
MELLE	AI 317	28/12/20	9002 rue des Promenades	179000	267	670	1 local 1 appart grenier	
MELLE	AI 306	23/06/22	7 rue Desfontaines	220000	217	1013	7 studios	
MELLE	AI 592	29/12/21	rue de fossemagne	185000	259	714	6 studios 1 local pro	
MELLE	AI 385	28/09/19	38 rue Saint Jean	107000	174	615	3 studios	

Moyenne	812
Médiane	714
Mini	615
Maxi	1050

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

Le tarif minimum de 615€/m² sera retenu afin de prendre compte des travaux de rénovation à réaliser.

Valorisation

Adresse	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
2d étage	96,66	615	59445,9
1 ^{er} Etage	97,77	615	60128,55
RDC	86,14	615	52976,1
	280,57	615	172550,55

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 **173 000€**

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 **155 700€**.

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 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.

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 en cas de 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