Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 76

Le 23 août 2024

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

Communauté de Communes MELLOIS EN POITOU

Réf DS:18918473
Réf OSE : 2024-79307-52068

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 :	Centre médico-social
Adresse du bien :	20 Rue Treille Bourgeau, 79190 Sauzé-Vaussais
Valeur :	**193 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr GILGENKRANTZ Laurent

2 - DATES

de consultation :	10 juillet 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	11 septembre 2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10 juillet 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 : Acquisition

Cession du bâtiment Centre Médico Social de Sauzé-Vaussais. Dans le cadre du programme « petites villes de demain », la commune travaille sur un projet de maison de santé pluridisciplinaire. Le cabinet médical actuel voisin serait racheté par la commune et un projet réhabiliterait l'ensemble cabinet médical et CMS.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sauzé-vaussais est une commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

4.2. Situation particulière

Bâtiment situé dans le bourg de la commune, à côté du cabinet médical et non loin des commerces et services.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAUZE-VAUSSAIS	AD 333	20 Rue Treille Bourgeau	627	Bâtiment professionnel

4.4. Descriptif : Ancien siège de SIVOM reconverti en centre médico-social.

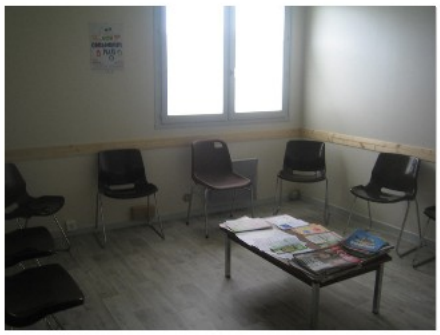
Bureau



cabinet infirmières



Salle d'attente



Etat d'entretien :

BÂT.	DETAIL NOTE PAR DOMAINE	COMMENTAIRE DE SYNTHESE	Note de synthèse
	*Clos Couvert* *Installations électriques CFO CFA* *Sécurité incendie* *Thermique et traitement d'air, plomberie* *Efficacité énergétique* *Second œuvre finitions* *Accessibilité PMR* *Divers diagnostics et rapports de contrôle technique*	Le bâtiment présente un certain nombre de points faibles : - obsolence ou inadaptation de certains équipements (WC au sol sans brides,pas de robinetteries rallongées ni temporisées,absence de double flux, quelques luminaires peu économes, ...) -de sa sécurité incendie à corriger - de son enveloppe très peu performante thermiquement (faible isolation des parois opaques, menuiseries extérieures DV peu performantes et simple vitrage ponctuellement, étanchéité à l'air peu performante avec notamment des grilles de ventilation naturelle) - de son accessibilité PMR imparfaite - de son second oeuvre présentent un état relativement dégradé pour certaines zones Pour toutes ces raisons le bâtiment est considéré comme étant dans un état globalement moyennement satisfaisant. **Les interventions à prévoir sont relativement significatives pour rendre le bâtiment adapté aux exigences d'accessibilité, d'hygiène, de confort et aux exigences d'économies d'énergies qui s'imposent.**	Moyennement satisfaisant

4.5. Surfaces du bâti :

275 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

5.2. Conditions d'occupation : Le bâtiment est entièrement loué professionnels du médico-social.

Occupant	Nb bureaux / surface	Loyer annuel (€)
infirmières	2 – 30.40 m²	6 581.73
podologue	2 – 50 m²	4 033.32
psychologue	1 – 12.20 m²	960.00
CD79 ass sociale	1 – 14.00 m²	1812.34
CD79 pmi	3 – 37.05 m² (4jours/5)	
SIST79	3 – 37.05 m² (1jour/5)	937.68

6 - URBANISME

Parcelle zonée Ub

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.

Méthode par le revenu

La valeur vénale est déterminée par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Méthode par comparaison

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

La recherche des termes de comparaison est effectuée sur des cessions de cabinets médicaux ou maisons de santé dans des communes rurales.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

date mutation	commune adresse	cadastre	Date de construction	SU	Prix de cession en €	Prix/m²	Observations
29/03/17	3 RTE DE RUFFEC, SAUZE-VAUSSAIS	307//AD/158// 307//AD/157// 307//AD/156// 307//AD/155//		91	64000	703,3	
26/02/2021	4 RUE DE GATE BOURSE, Lezay Pavillon à usage professionnel situé à LEZAY (79120), 4 rue de Gatebourse, en tant que cabinet vétérinaire comprenant:-Au rez de chaussée: hall d'accueil, wc, réserve, bureau, pièce radiologie, salle de consultation, salle d'opération, salled'hospitalisation.-A l'étage: mezzanine à usage de studio avec kitchenette et cabinet de toilette.Cour et jardin clos attenant avec parking.	AC 295	2005	93	110000	1182,8	
06/01/2020	27 avenue Etienne Girard, Mougon-Thorigné	C 1176		265	200 000	754,716981	
27/12/17	500 rue des écoles, Echire	Ai 188		186	200000	1075,26882	
					Moyenne	**929,0214496**	
					Médiane	**914,9928992**	

Pour le calcul de la valeur vénale on retiendra le tarif minimum de 754€/m² pour tenir compte des travaux de rénovation à réaliser soit pour 275 m² une valeur vénale de **207350€**

8.1.1.Méthode par le rendement

Le taux de rendement pour ce type de locaux se situe dans une Fourchette allant de 8 à 12 %.

Selon la cote Callon, les loyers de bureaux anciens rénovés de la région sud Deux-Sèvres s'établissent entre 54 à 83 €/m².

Au cas présent, le cabinet dégage un loyer annuel total de **14 325 €** soit 4,34€/m²/mois ou 52€/m²/an. Ce loyer correspond à la valeur basse des loyers pratiqués dans le secteur ce qui conduit à appliquer pour le calcul de la valeur vénale un taux de rendement situé dans la fourchette basse soit 8%.

la valeur vénale du bien peut être estimé à **179063€** *{ VV = (Loyer*100%)/ Tx de rendement}*

loyer annuel	14 325 €
taux de renta retenu éval	8%
Valeur vénale	179 063 €

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

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

La valeur vénale peut être estimée à **193000€** (Valeur intermédiaire entre le prix issu de la méthode par le rendement et le prix issu de la méthode par comparaison).

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 **193000€.**

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 **173500 € .**

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 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le 08/07/2025
ID : 079-200069755-20250707-C03_07_2025_03-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis par le pôle départemental 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,



Karine LEBEGUE

Inspectrice 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.