



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 juillet 2026

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddftp86.pole-evaluation@dgfp.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@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS: 32077062

Réf OSE : 2026-79106-41876

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 : Maison

Adresse du bien : 5 Rue de l'Eglise 79110 Couture-d'Argenson

Valeur : **14800€** assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : GPP NANTES

affaire suivie par : Mr GILGENKRANTZ Laurent

2 - DATES

de consultation :	19 juin 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19 juin 2026

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

La Communauté de communes Mellois en Poitou a acquis en 2015, pour un montant de 18 000 €, une maison située sur la place centrale de Couture d'Argenson pour permettre l'extension du réfectoire de la MARPA voisine.

Cette structure ayant rejoint un groupe, ce projet n'est plus à l'ordre du jour.
Aucun projet ni communal ni communautaire pour faire du locatif.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale :**

Couture-d'Argenson est la commune la plus au sud du département des Deux-Sèvres. Elle est en limite des départements de Charente et de Charente-Maritime et compte 400 habitants.

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

Le village propose en son sein d'un commerce de proximité, d'artisanat, d'un dispositif médical comprenant une pharmacie, deux médecins, deux infirmières.

Couture d'Argenson bénéficie également une école publique allant de la maternelle au CM2.

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

Maison située dans le bourg.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Couture-d'Argenson	AV102	5 Rue de l'Eglise	103	Habitation

4.4. Descriptif : selon acte d'acquisition

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle à manger, une cuisine, une salle d'eau, wc.
- à l'étage : un palier, trois chambres.

Cave.

Cour.



Etat d'entretien : Mauvais - Maison à refaire entièrement.

4.5. Surfaces du bâti : 80 m² de surface habitable selon les déclarations fiscales

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : Maison inoccupée depuis 2014 (décès de l'ancien propriétaire qui avait plus de 80 ans).

6 - URBANISME

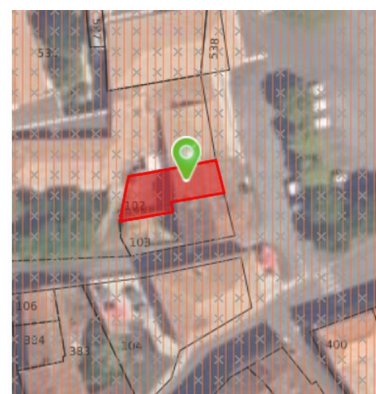
Règles actuelles :

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) MELLOIS EN POITOU, dont la dernière procédure a été approuvée le 05/03/2026.

Diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article L151-16-1 : Centralité urbaine de proximité.

Secteur soumis à une Orientation d'Amenagement et de Programmation (OAP) cadre au titre des articles L151-6 et L151-7.

Zone classée UAb, UAb : Centres anciens des bourgs secondaires.



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 :

L'acquisition datant de plus de 11 ans sa valeur sera actualisée.

Sources internes :

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFIP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière.

Les termes retenus sont des cessions de maisons anciennes en très mauvais état d'entretien.

Terme 1

Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ct.	Nbre pièces	Dependance	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
79	Loubillé	25 grande rue	02/06/2024	1850	3		146	20 000	136,99



Terme 2

Ref Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
AV 062	Couture-d'argenson	5 rte de Ruffec	28/10/2020	1850	5	153	23 500	153,59



Terme 3

Ref Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
AV 280	Couture-d'argenson	2 imp Garnaud	11/08/2020	1850	3	115	24 000	208,70



Terme 4	Ref Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
	AV 557	Couture- d'argenson	17 Route de Ru	17/04/2023		5	103	25 200	244,66



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

Terme 1	136,99
Terme 2	153,59
Terme 3	208,7
Terme 4	244,66
Médiane	181,145
Moyenne	185,985

Nous retiendrons le tarif moyen de 185€/m² , soit une valeur vénale estimée à **14800€** pour 80 m².

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 est arbitrée à **14800€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **13320€**.

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.

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, 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,



Marianne PENTIER

Le contrôleur des Finances Publiques