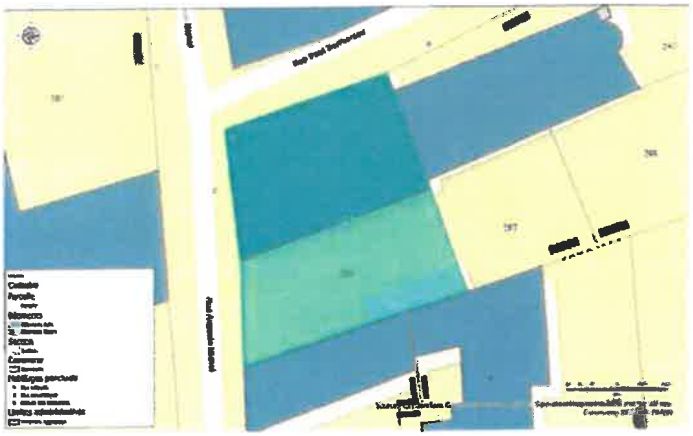
ECOLE DE MUSIQUE – vente du bâtiment – 2025/2026

Fiche technique du Bâtiment communal

Rubrique	Informations
Dénomination du bâtiment	ECOLE DE MUSIQUE
Adresse	22 rue Auguste Michel 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT
Propriétaire	Commune de Saint-Gervais-la-Forêt
Statut	Déclassé du domaine public et intégré au domaine privé communal → conseil municipal du 13/10/2025
Type de bâtiment	Maison ancienne
Date de construction	< 1949





Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

1. Description du bâtiment

Caractéristiques	Détails
Surface de la parcelle	294 m²
Surface bâtie	149 m²
Surface utile	189,30 m² (surface intérieure < 1.80m)
Nombre de niveaux	RDC + 1 étage
Nombre de pièces / salles	RDC : Entrée + 3 pièces Etage : dégagement + 4 pièces
Superficie des pièces : **Superficie loi Carrez**	RDC : Entrée + couloir : 15m² Salle de cours : 26m² Salle de classe : 23,50m² Salle du spectacle : 40m² WC : 1,50m² Etage : Cage d'escalier : 5,30m² Dégagement : 6m² Salle des professeurs : 15m² Salle de cours : 18m² Bureau : 7m² Salle opéra : 32m²
État général	Bon / ~~moyen / à rénover~~ Travaux principaux à envisager : Rafraichissement intérieur Enduit sur rue dégradé
Matériaux principaux	Murs : pierre Toiture : ardoise Menuiseries : double vitrage PVC
Équipements existants	Chauffage : radiateurs électriques Electricité : néons + quelques hublots LED Plomberie : RAS Autres : escalier extérieur jusqu'à salle OPERA
Extérieur	Cour : - Surface : 130 m² - Matériaux : gravier - Accès : portail de 4 m environ + 1 portillon.
Accessibilité	PMR : rampe d'accessibilité extérieure + grilles gratte pied + poignées + main courante/Bande d'éveil à la vigilance/contre marche dans l'escalier. Travaux réalisés en 2020. Stationnements : possible dans la cour
Observations	Bâtiment situé en bordure de rue

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

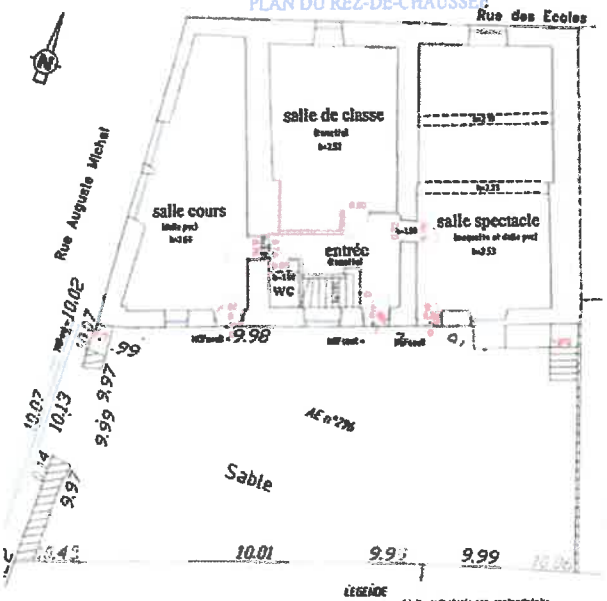
ECOLE DE MUSIQUE "L'EGLANTINE"

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Département du Loir-et-Cher
Commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORET
Section : AE Parcelle 296

Echelle : 1/100

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

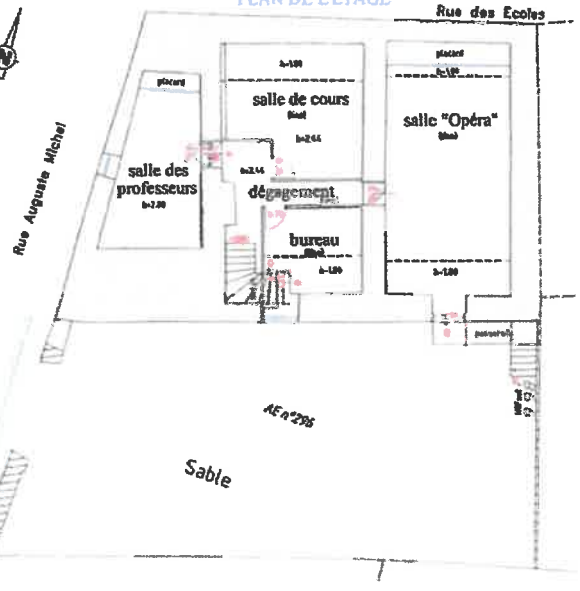


Ville de Saint-Gervais La-Forêt

Parcel DUMONT

Echelle : 1/100

PLAN DE L'ETAGE



LEGENDE

Limite cadastrale non-contradictoire
9.99 Altitude indépendante
WC+ 9.99 Altitude indépendante
Hauteur sol/plafond ou sol/linteau porte
Marche ou différence de niveau de valeur 4 centimètres
Cotation ouverture minimale

Dressé à CELLETTES, le 06/07/2019
d'après le levé de décembre 2018

Dressé par Pascal DUMONT, Géomètre Expert
Dossier C-2018-161-X

Pascal DUMONT
GEOMETRE EXPERT (n°Ordre 5234)
CELLETTES-BLOIS
Tel : 02 54 70 44 37 - Fax : 02 54 70 46 25

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

2. Terrain et environnement

Caractéristiques	Détails
Parcelle Surface du terrain	AE296 145 m² environ
Nature du terrain	Cour Revêtement : Clôture : mur d'enceinte Fermeture : portail
Zonage PLU	Zone classée UV1 / cf. annexe 1
Urbanisme	Exposition au retrait et au gonflement des argiles Zonage assainissement Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco
Servitudes éventuelles	Pas à la connaissance de la commune

3. Situation juridique et administrative

Caractéristiques	Détails
Situation cadastrale	Section AE – Parcelle n° 296
Destination actuelle	Ecole de musique Réseau Cadence d'Agglopolys
Déclassement	Délibération 2025-76 du conseil municipal en date du 13/10/2025
Mise à disposition	Association Eglantine
Diagnostics réalisés	Amiante : oui – 2022 – cf. annexe 2 + repérages en 2019 joints Plomb : repérages en 2019 DPE : non réalisé ERP : 5ème catégorie – type R. Attestation d'accessibilité jointe

4. Valorisation et perspectives

Caractéristiques	Détails
Estimation de la valeur vénale	France Domaine : Le 09/09/2025 87 000€ hors taxe et hors droits Marge d'appréciation de 10 %
Potentiel de reconversion	habitat, profession libérale…

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Caractéristiques	Détails
Atouts	Centre bourg Cachet du bâtiment
Contraintes	Travaux Située en bordure de chaussée, à l'angle des rues Gérard Dubois et Paul Berthereau

5. Contact

Services en charge	Coordonnées
Service Foncier et Adminsitratif	Elisabeth MATIB, DGS 02 54 50 51 51 06 14 60 65 25 elisabeth.matib@stgervais41.fr
Service Technique	José MEDINA, Responsable des ST 09 67 37 34 47 06 34 10 74 97 jose.medina@stgervais41.fr Margaux VERDELET, Responsable adjointe au ST 09 67 37 34 47 06 45 85 41 16 margaux.verdelet@stgervais41.fr
Service Urbanisme	Patrick MILLION 02 54 50 51 74 patrick.million@stgervais41.fr

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

arcOpolePRO Foncier

410212 AE0296

Commune :	SAINT GERVAIS LA FORET (410212)
Surface géographique :	294 m²
Contenance :	294 m²
Adresse :	0022 RUE AUGUSTE MICHEL
Bâtie :	Oui
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1100

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Propriétaire(s) :

Compte : +00409 (1)

Propriétaire :

COMMUNE DE SAINT GERVAIS LA FORET 0015 RUE DES ECOLES SAINT GERVAIS LA FORET
41350 ST GERVAIS LA FORET
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+00409		Sols		Sols		294	0	0
Total						294	0	0

Local(aux) (1) :

Invariant : 2120209332 (+00409)
Adresse : 0022 RUE AUGUSTE MICHEL
Type : Local commercial ou industriel
Nature : Local divers
Occupation : null
Date de mutation: 21/10/1989
Année de construction : 2019
Surface habitable: --
Valeur cadastrale (€) : 0

P.E.V :

N°	Nature	Catégorie	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf.	Val. Loc. Ann.	Nat. exemp.
001	Locaux administratifs non passibles de la TH			000	0	11902	

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Informations d'urbanisme :

Zonages		
Zonages	Uv1	100,00%
Informations		
Informations	Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial - UNESCO	100,00%
Informations	Zonage assainissement collectif - SAINT GERVAIS LA FORET	100,00%
Informations	Exposition au retrait et au gonflement des argiles	100,00%
Informations	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%
Prescriptions		
Prescriptions	Périmètre de mixité fonctionnelle	100,00%
Prescriptions	Plan de stationnement 2A (2A)	100,00%
Prescriptions	Charpente paysagère : mur en pierres	--

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels

Pôle d'Evaluation Domaniale

3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 9 septembre 2025

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques d'Eure-et-Loir

à

COMMUNE DE
SAINT-GERVAIS-LA FORET

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

Réf DS: 26002907
Réf OSE : 2025-41212-62505

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 :	Maison de 1850, de 150 m², à usage d'école de musique, cadastrée AE n° 296.
Adresse du bien :	22 Rue Auguste Michel 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT.
Valeur vénale :	**87.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Patrick MILLION.
- Référence interne du consultant : Vente école de musique 22 rue Auguste Michel.

2 - DATES

- de consultation :	28/08/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	28/08/2025

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 :

Selon le consultant : vente d'une ancienne maison mise à disposition d'une association et à usage d'école de musique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien se situe dans la commune de St-Gervais-La-Forêt, commune de 3.166 habitants, limitrophe du Sud de Blois (45.000 hab), et appartenant à la communauté d'agglomération de Blois (105.445 hab).

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

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

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

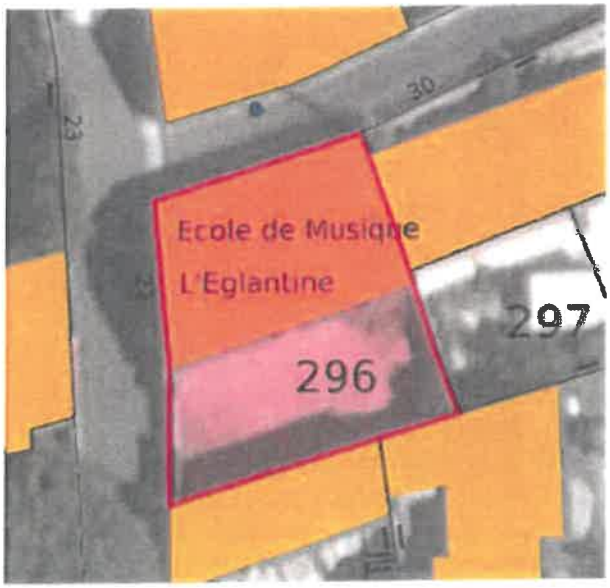
Le bien se situe dans la partie Nord du bourg, à proximité de l'église et du cimetière. Il se situe à l'angle des rues Auguste Michel et Paul Berthereau.

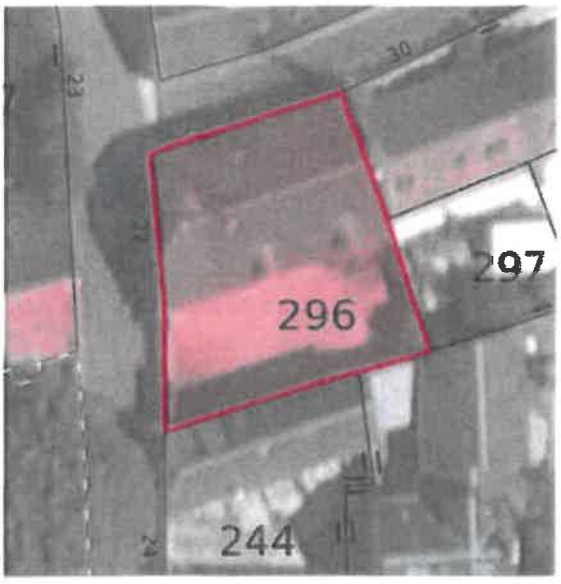


4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature cadastrale / réelle
41-212	AE n° 296	22 rue Auguste Michel	294	Sol





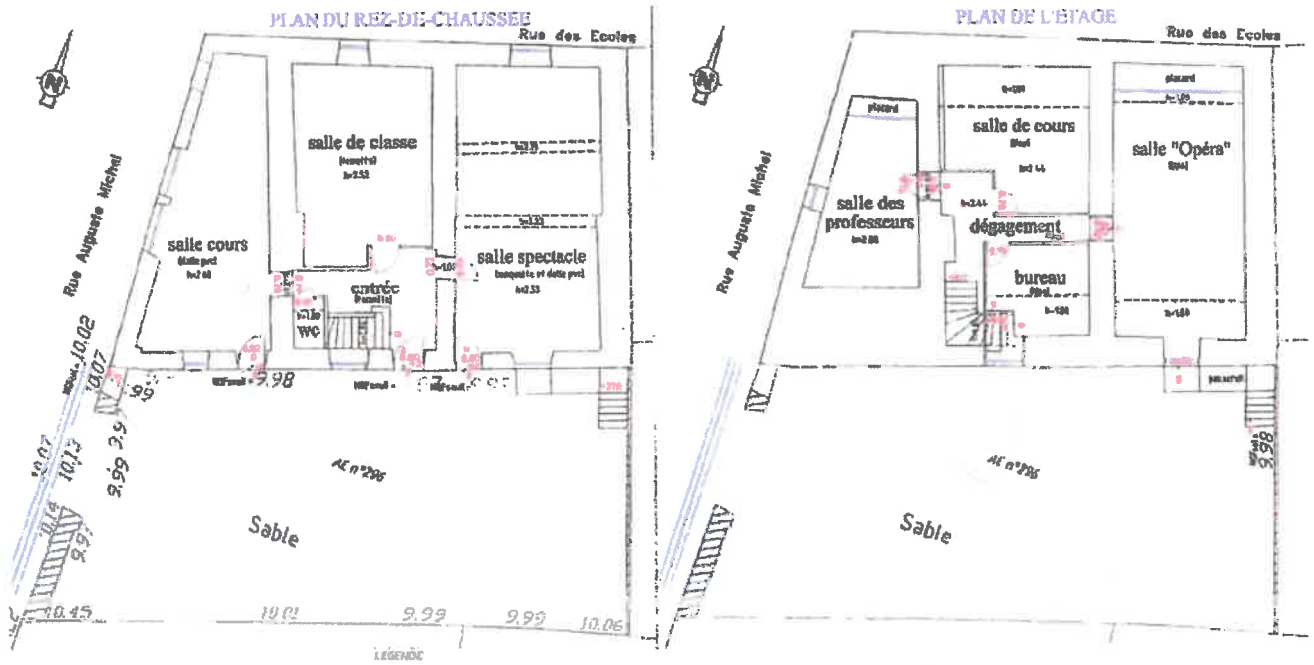
4.4. Descriptif :

Selon le consultant : Ancienne maison (de 1850 environ), de 150 m² avec 1 étage, sur une parcelle de 294 m², entièrement clos de murs anciens.
Elle comprend :
- au RDC : 1 entrée, 3 pièces et 1 sanitaire,
- et à l'étage : 4 pièces.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

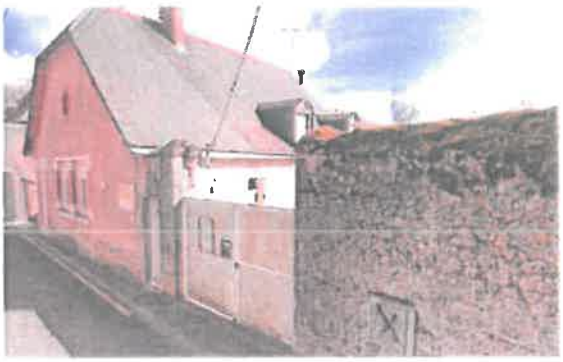
Elle est mise à disposition d'une association pour un usage d'école de musique dite L'Eglantine.

Description selon les plans fournis :
- Cour sur rue avec portail plein métallique et portillon dans le mur en pierres, avec la façade d'entrée du RDC orientée au Sud.
- RDC : entrée avec escalier et wc, à gauche sur rue Auguste Michel 1 salle de cours avec 2 fenêtres à barreaux sur rue, en face 1 salle de classe (1 fenêtre sur rue Paul Berthereau), et à droite une salle de spectacle (1 fenêtre sur rue Paul Berthereau).
- Etage sous la toiture : palier et dégagement central délivrant : 1 salle de professeurs à gauche éclairée sur rue par un unique petit oeil-de-boeuf ; 1 pièce de chaque côté du petit couloir : 1 salle de cours sur rue Berthereau (petit vélux) et 1 bureau sur cour (1 fenêtre-lucarne) ; et au fond à droite une salle dite Opéra, avec une fenêtre avec passerelle de sortie de secours extérieur.
Toiture avec le pan Sud sur cour en ardoises, et le pan Nord (recouvert de mousses) en tuiles mécaniques avec une partie en ardoises. Les façades nécessiteraient un ravalement.



Selon la documentation cadastrale :
Immeuble en nature déclarée de « salle de loisirs diverse ».





Superficie de 150 m² selon le consultant.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : commune de Saint-Gervais-la-Forêt.
- Origine de propriété : -

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Le bien est situé, au PLUi de Blois-Agglopolys approuvé le 08/10/2024, en zone urbaine classée Uv1 : zone urbaine U et secteur « Coeur de village ».
Extrait du site Géoportail-Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/) :



- Exposition au retrait et au gonflement des argiles
- Zonage assainissement - SAINT GERVAIS LA FORET
- Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial - UNESCO
- Périmètre de mixité fonctionnelle
- Plan de stationnement
- Zone classée Uv1, Secteur "Coeur de village"

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

Evaluation suivant 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.
Au cas particulier cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

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

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :
- Nature de biens : bureaux, salles, entre 100 et 500 m², dans l'ancien prioritairement,
- Périmètre : St-Gervais-la-Forêt, et secteurs limitrophes de Blois,
- Période : de 2022 à 08/2025, étendue jusqu'à 2010 si besoin pour avoir un nombre suffisant de termes.

Accusé de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 17/12/2025

	Bureaux anciens entre 100 et 500 m² – Blois et agglo											
N°	Date mutation	Ref. enreg.	Commune	Adresse	Cadastre	Année constr.	SU Surf utile	Prix total HT	Prix/ m²	Nature	Situat locat	Acte / Obs
1	06/01/2022	4104P01 2022P01002	BLOIS	5 AV DU DOC JEAN LAIGRET	18//DM/ 113// lots 416, 417, 890	1966	147	186 000	1 265	Bureau	Libre	Dans un ensemble habitats en coppté : Un local professionnel comprenant : Accueil, dégagements, 2 locaux à usage d'archives, salle d'eau, 3 bureaux, salle de réunion, 2 WC, 2 réserves, salle de repos. + 1 cave au 1er sous-sol. SU cadastrale : 147 m² SU
2	14/09/2021	4104P01 2021P12905	BLOIS	20 QUAI SAINT JEAN	18//DO/ 290//lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	1780	286	279 000	976	Bureau	Libre	Proche Loire. Dans un ensemble de 2 étages et 1 sous-sol : 5 locaux et 2 wc au R+1. SU cad 286 m².
3	31/05/2022	4104P01 2022P07545	BLOIS	26 AV DE VERDUN	18//CW/ 240//145	1976	135	129 000	956	Bureau	Libre	Dans un corps de bâtiments avec appartements et bureaux, au R+3 bâtiment B de bureaux : Un dégagement, quatre bureaux, deux coins-toilette et un local rangement, combles aménageables. Pour cabinet dentaire. Cad : 135 m² SU
4	31/05/2022	4104P01 2022P07158	BLOIS	2 RUE SAINT MARTIN – près rampe du château et rue du Commerce	18//DN/ 908//lots 127, 111, 123, 124	1950	288	270 000	938	Bureau	Libre	Dans 1 ensemble : - Lot 111 : 1er étage Bat A (ou RDC depuis terrasse) : 1 local de bureaux, couloir, wc ; - Lot 123 : 1er étage bat B accès par lot 111 : 1 local de bureaux ; - Lot 124 : 2ème étage bat B:1 local de bureaux, accès par lot 123 ; - Lot 127 : 1er étage bat C : 1 terrasse devant entrée du Lot 111. Près des degrés du Château. Cad : 288 m² SU
5	03/11/2020	4104P01 2020P12564	BLOIS	26 AV DE VERDUN	18//CW/ 240//69, 149, 105, 71, 103, 80, 104	1976	260	227 532	875	Bureau	Libre	Dans 1 ensemble : bat B, R+2 : un hall, des dégagements,huit bureaux, un local rangement, une autre pièce, un coin-toilette double. + 6 parkings. Près du centre-ville, proche Loire, Sanitas.
6	05/02/2021	4104P01 2021P01887	BLOIS	6 ALL MARCEL DORET / 32 rue Chanute – secteur rue Michel Begon / av de France	18//EZ/232, 230	1981	171	135 000	789	Local et bureau	Libre	Un local professionnel composé d'un open space, de 2 bureaux, d'un espace sanitaire, d'un local traceur et d'un atelier avec mezzanine, Places de parking privatives devant le bâtiment. Ex salle de boxe, ex bureau-entrepôt. Bâtiment 1 RDC toit-terrasse. SU cad : 171 m² SU.
7	10/08/2022	4104P01 2022P11507	BLOIS	17 ALL MARCEL DORET – secteur rue Michel Begon / av de France	18//EZ/ 134//	1975	250	190 000	760	Bureau	Libre	Un immeuble comprenant : - accueil - salle d'attente - 7 bureaux - réserves - autre local - sanitaires - patio – parking. -Usage de clinique vétérinaire avant vente. Bâtiment 1 RDC toit-terrasse. Cad : 250 m² SU.
8	23/09/2024	4104P01 2024P11573	BLOIS	6 et 6 bis QUAI SAINT JEAN / rue du Mouton	18//DO/ 584-lot 1 //585-lots 1 à 3, 5 à 11, 13 à 17, 20 à 23	1930	534	350 000	655	Bureau	Loué à Carsat, 11.610 €/mois HC-HT	Dans 1 ensemble, les locaux suivants : - RDC : entrée, placard, local poubelles, salle d'attente/couloir, 6 bureaux, dégagement, 2 sanitaires, 1 bureau, local technique, 3 bureaux, WC PMR - 1er étage : palier/bureau, wc – 2e étage : palier, bureau, salle d'accueil, placard, wc. SU acte : 534 m².
9	11/09/2020	4104P01 2020P09782	BLOIS	11 RUE DES CORDERIES	18//DE/ 126//1	1980	193	85 000	440	Bureau	Libre	Proche Loire Rive gauche, proche av Wilson. Plateau au RDC aménagé en locaux professionnels comprenant: 3 bureaux, 1 salle d'archives, 1 cuisine équipée et sanitaires hommes et femmes.
10	13/02/2024	4104P01 2024P02423	BLOIS	5 PL RENE COTY	18//AL/ 839//lots 12, 64, 161, 162, 211, 212	1962	438	110 000	251	Bureau	Acq par locataire	Acq par Commune. Dans 1 ensemble 3 à 13 place René Coty dit La Marignan sur cave et R+4 de commerces et logements : 2 locaux : 1) - RDC escalier D, E : Lots n° 161, 162, 211, et 212 de 308 m² : 1 ensemble unique de bureaux et locaux : accueil, 11 bureaux, salle réunion, salle de repos, archives, 5 sanitaires, « Espace du Projet et de la Citoyenneté » (EPC) ; 2) - RDC, Escalier A et B : Lots n° 64 et 12 de 130 m² : 1 ensemble unique de 6 bureaux et locaux accueil, attente, cuisine et repos, sanitaires, « Point information médiation multi-services » (PIMMS).

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Moyenne :	791
Médiane :	832
1er quartile :	682
3ème quartile :	951
Moy des 5 plus bas :	579

- 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

La maison est ancienne, et elle a été réaménagée pour un usage de locaux de bureaux et de salles de musiques (avec panneaux anti-bruit), et elle ne peut avoir actuellement que cet usage d'école de musique.
Mais elle garde une configuration de maison ancienne peu fonctionnelle, en n'offrant que de petites pièces ou salles peu adaptées pour de l'enseignement de groupe ou des concerts, notamment la salle du RDC sur la rue Auguste Michel de forme irrégulière, et un seul sanitaire non PMR.
Elle reste peu adaptée pour une activité tertiaire de bureaux, dans un secteur et quartier de plus peu porteurs pour ce type d'activité.
Elle devrait faire l'objet également de gros travaux de transformation et de rénovation pour lui rendre un usage d'habitation (pas de cuisine, pas de salle de bains).

A défaut de projet précis, le bien est évalué selon sa nature actuelle et il est comparé au marché de bureaux anciens puis étendu à ceux antérieurs aux années 1980, de plus de 100 m², dans les secteurs de Blois et limitrophes, mais hors bureaux dans l'ancien standing du centre-ville de Blois aux prix unitaires non comparables. Le marché récent hors Blois est quasi-inexistant pour ce type de bien.

Pour tenir compte de l'aménagement de la maison en école de musique, de sa situation en tant que maison ancienne de bureaux-salles au centre-bourg de St-Gervais-la-Forêt, des gros travaux nécessaires pour lui rendre une nature d'habitation, mais également de sa situation au centre-bourg qui bénéficie d'un marché dynamique pour l'habitat individuel (surtout pavillonnaire), la moyenne des 5 prix unitaires les plus bas est retenue soit 579 €/m² arrondie à **580 €/m².**

Le bien est évalué à : 150 m² x 580 €/m² = **87.000 € HT.**

Sous réserve des surfaces exactes, de visite et du projet définitif.

La valeur correspond également aux prix de la fourchette basse du marché des maisons anciennes du secteur de centre-bourg.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

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 **87.000 €.**
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 78.000 € après arrondi.

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.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Olivier ANSQUER,
Inspecteur des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20251217-DEL2025-102-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2025