

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/05/2025

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale

1 Rue Talot / BP 84112

49041 Angers Cedex 01

Courriel : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Maine-et-Loire

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Olivier GUÉRINEL

Courriel : olivier.guerinel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.41.22.03.66

Réf DS: **22459380**

Réf OSE : 2025-49301-11236

Monsieur le Maire de Sèvremoine

## 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 :** Unité foncière regroupant 4 parcelles sur lesquelles sont positionnés un ancien Éhpad, vandalisé et brûlé, une ancienne école, et un ancien corps de ferme avec une grange adjacente

**Adresse du bien :** Rue Jeanne d'Arc – Saint-André-de-la-Marche – 49450 Sèvremoine

**Valeur :** 194 000,00 € assorti d'une marge d'appréciation de 20 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Laurence CHÉNÉ, chargée de mission au foncier à la mairie de Sèvremoine - 02.41.64.76.33 / urbanisme@sevremoine.fr

## 2 - DATES

de consultation :	12/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant (pas de réponse) :	12/05/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/03/2025
du dossier complet :	12/05/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un ensemble immobilier par la Commune de Sèvremoine à WF TRANSACTIONS, société par actions simplifiée, immatriculée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce d'Angers (SIREN 941 279 317).

Le 9 janvier 2025, ladite société a fait une offre d'achat du bien moyennant le prix de 100 000,00 €.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Depuis, cette offre a été portée à 140 000,00 € (paiement comptant)

La validité de l'offre est soumise à la réalisation de deux conditions suspensives :

- la possibilité de mettre en commercialisation les lots avant la signature définitive de l'acte d'acquisition ;

-la mise à disposition des clés avant la signature définitive de l'acte de vente.

Lors de sa séance du 24 avril 2025, le Conseil municipal de Sèvremoine a émis un accord de principe quant à cette proposition, sous réserve du présent avis domanial.

Le projet consiste en une réhabilitation du site avec création de logements et d'une cellule commerciale, avec a priori très peu de démolition.

## Projet de réhabilitation de M. Chevalier

M. Chevalier a transmis une offre pour l'acquisition du site comprenant l'ancien EHPAD, l'ancienne école, et les logements bordant la rue Jeanne d'Arc.

SÈVREMOINE

### Ancienne école

Deux maisons individuelles

### Aile Ouest EHPAD

12 appartements T2/T3 avec terrasses métalliques

### Aile ancienne de l'EHPAD

6 appartements T3 sans balcon

### Aile Sud EHPAD

3 appartements T3 avec jardin



### Logement et hangar

Deux maisons T3 et T5 avec jardin

### Cuisine de l'EHPAD

Commerce de 200m<sup>2</sup> ou Igt

### Chapelle de l'EHPAD

Hébergement type Airbnb

### Aile Est de l'EHPAD

Une maison T4 avec jardin

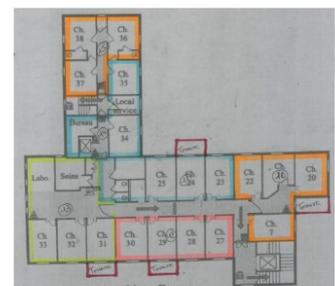
Le projet se compose donc de 5 maisons individuelles, une cellule commerciale, un logement Airbnb et 21 appartements privés (densité 50 logements/ha).

## Liste des engagements de M. Chevalier

L'investisseur a transmis une liste d'action à mener :

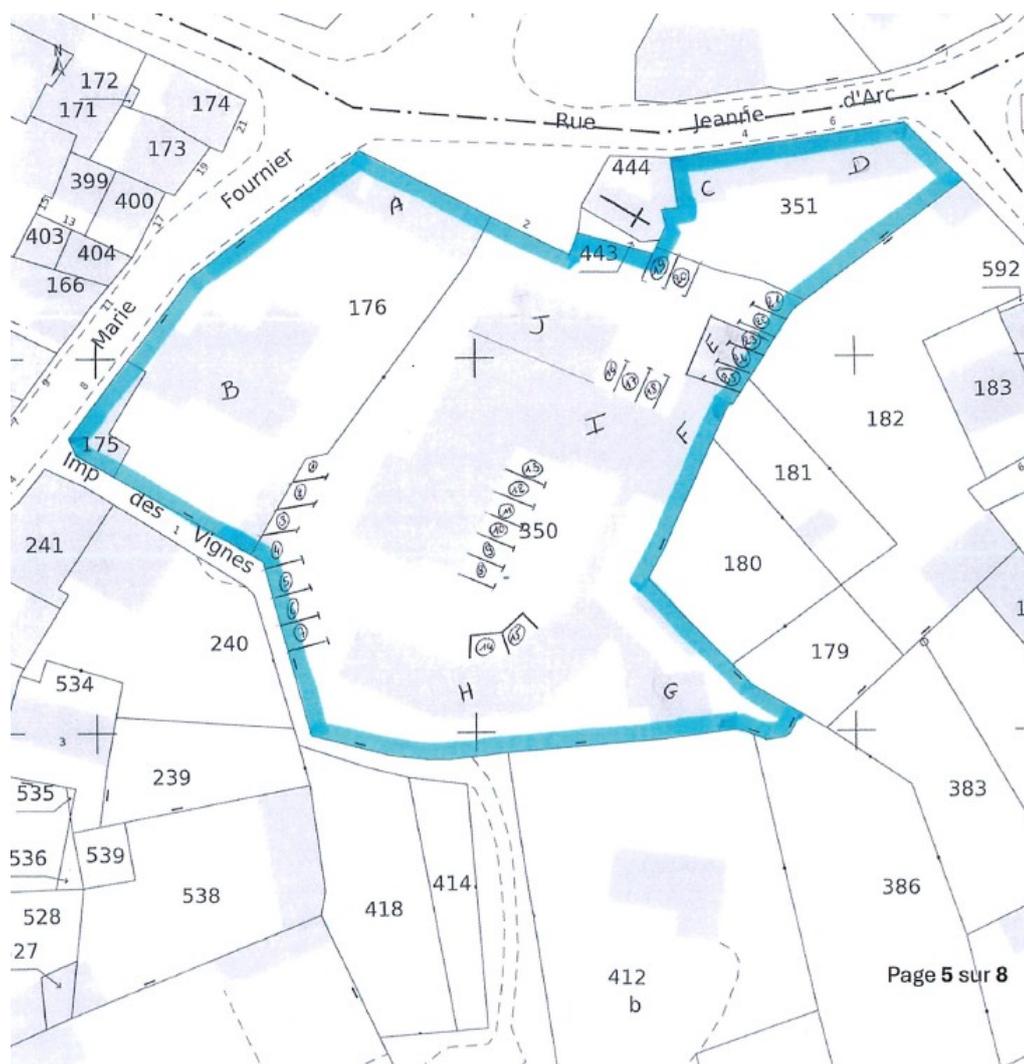
- Découpage des lots et dépôt des PC pour chaque lot (à préciser et à étudier)
- Nettoyage et rénovation de la façade de l'EHPAD : peinture couleur pierre
- Nettoyage des toitures de l'EHPAD
- Création de terrasses métalliques pour l'aile Ouest de l'EHPAD
- Création de 25 places de stationnement
- « Débroussaillage et embellissement des extérieurs »
- Création d'un cahier des charges à respecter pour les acquéreurs
- Etude de la possibilité de changer les menuiseries avant chaque vente

SÈVREMOINE



Projet d'allotissement du site :

<b>LOT A</b>	Maison T4 avec jardin (école 1)
<b>LOT B</b>	Maisons T5 avec jardin (école2) Possibilité de 2 maisons en réflexion
<b>LOT C</b>	Maison T3 avec jardin
<b>LOT D</b>	Maison T5 avec jardin
<b>LOT E</b>	Démolition annexe pour création de parking
<b>LOT F</b>	Chapelle : logement atypique court séjour
<b>LOT G</b>	Maison T4 avec jardin
<b>LOT H</b>	Immeuble de 3 appartements T3 avec jardin + sous-sol
<b>LOT I</b>	Immeuble de 6 appartements T3 sans balcon (immeuble protégé)
<b>LOT J</b>	Possibilité de commerce 200m <sup>2</sup> ou appartements
<b>LOT O</b>	Immeuble de 12 appartements T3 ou T2 avec terrasse de type métal (voir annexe 4 + 4.1)



Aucun élément financier n'ayant été transmis pour établir l'évaluation de l'ancien éhpad par un aménageur (des promoteurs commercialiseraient à minima des appartements dans l'ancien éhpad après les avoir acquis auprès de WF TRANSACTIONS (espaces bruts) et aménagés), la présente évaluation ne pourra être effectuée qu'en « poursuite d'usage ».

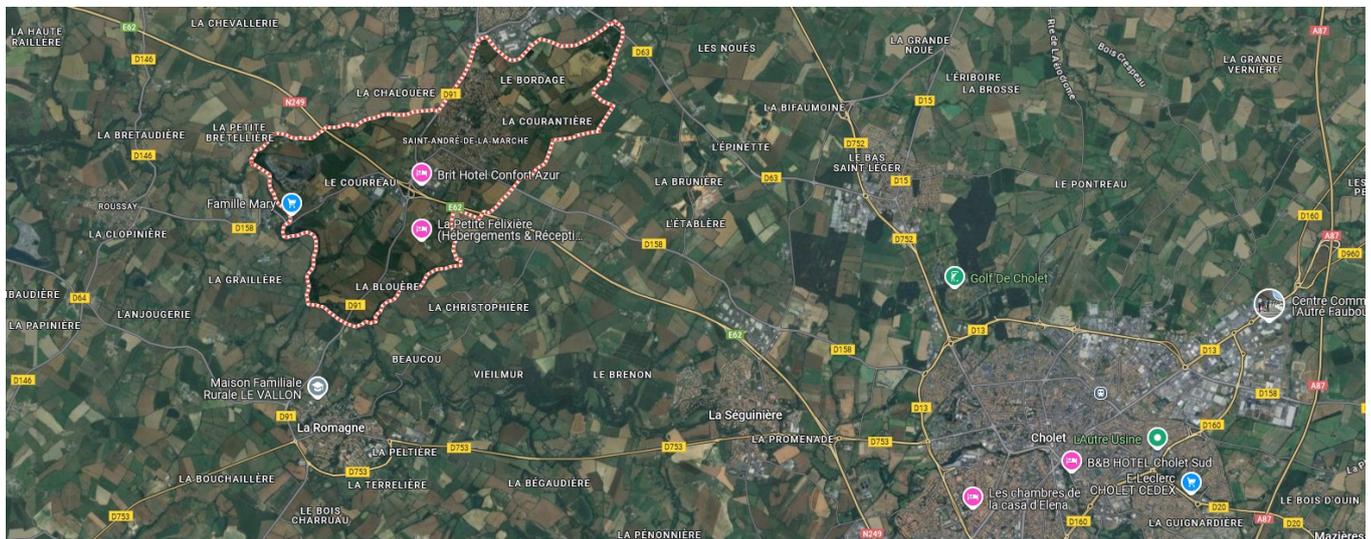
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'emprise soumise à expertise est située sur la commune déléguée de Saint-André-de-la-Marche qui appartient à la commune nouvelle de Sèvremoine.

Unité urbaine mono-communale de 25 806 habitants en 2021, cette dernière fait partie de l'aire d'attraction de Cholet dont elle est une commune de la couronne.

Le territoire de la commune déléguée de Saint-André-de-la-Marche est positionné de part et d'autre de la route nationale 249 (E62) qui relie Nantes à Cholet, bénéficiant d'échangeurs à proximité des Actipôles Atlantique et Anjou.



### 4.2. Situation particulière, environnement, accessibilité, voirie et réseau

L'ensemble immobilier à expertiser constitue une unité foncière de quatre parcelles située à proximité immédiate du cœur de bourg historique et ancien de Saint-André-de-la-Marche (mairie, agence postale et église).

Il occupe la partie nord-ouest d'un îlot urbain délimité par les rues de la Tannerie, Marie Fournier, Jeanne d'Arc, de la Maison Neuve, de Bretagne et Saint-Paul.

Le pourtour dudit îlot présente un habitat diversifié, avec des bâtiments d'habitation plutôt anciens et regroupés (XIX<sup>ème</sup> et première moitié du XX<sup>ème</sup>) sur les rues Saint-Paul, de la Tannerie, Marie Fournier et Jeanne d'Arc, récents et plus discontinus sur les rues de la Maison Neuve et de Bretagne.

Le cœur d'îlots comprend également quelques maisons disséminées dans un environnement arboré que ponctuent quelques jardins potagers, diverses impasses (rue du Logis, allée de la Chaumière, impasse des Vignes), prolongées par des cheminements piétonniers ou voies douces, assurant une circulation traversante.

L'emprise cessible, très contournée, dispose d'un accès privilégié par la rue Jeanne d'Arc, placette goudronnée desservant ses trois espaces constitutifs (anciens éhpad, école et ferme).

Un second accès se trouve rue de la Maison Neuve, consistant en un battant donnant sur l'ancienne cour de ferme.

L'unité foncière présente une déclivité accusée dans sa partie nord-ouest, les bâtiments et jardins de l'ancienne école étant nettement en surplomb de la rue Marie Fournier.

L'ensemble des bâtiments est relié aux réseaux classiques (eau potable, eaux pluviales, assainissement collectif et électricité) sans présager de la conformité des raccordements et de leur caractère opérationnel ou non.

### 4.3. Références cadastrales

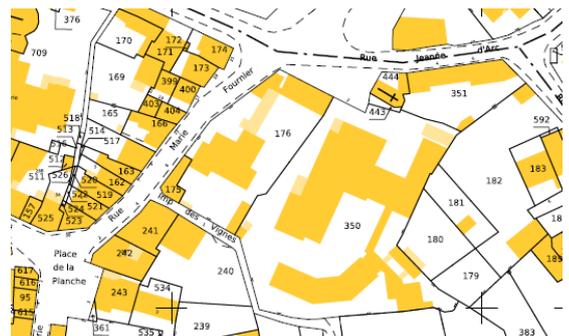
L'unité foncière expertisée figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Commune nouvelle de Sèvremoine	264 AA 176	2 Rue Jeanne d'Arc	1 368 m <sup>2</sup>	Sol (ancienne école)
	264 AA 350	2 Rue Jeanne d'Arc	3 436 m <sup>2</sup>	Sol (ancien éhpad)
Commune déléguée de Saint-André-de-la-Marche	264 AA 351	6 Rue Jeanne d'Arc	594 m <sup>2</sup>	Sol (ancien corps de ferme et grange)
	264 AA 443	Rue Jeanne d'Arc	20 m <sup>2</sup>	Sol (emprise asphaltée)

Soit une emprise totale de 5 418 m<sup>2</sup>.

Réserve s'agissant de la parcelle 264 AA 443 déclarée comme cessible par le consultant : elle ne figure pas sur le plan d'allotissement de l'acquéreur pressenti.

Par ailleurs, il peut être utile pour la Commune de la conserver aux fins d'entretien de la chapelle Notre-Dame-de-Pitié sans quoi une servitude de tour d'échelle devra être prévue à l'acte de vente à intervenir.



L'évaluation de l'ensemble immobilier se faisant terrain intégré, sa présence ou non dans l'emprise cédée ne revêt toutefois pas d'importance pour l'établissement de la valeur vénale.

### 4.5. Historique

Les origines de la maison de retraite et de l'école de filles de Saint-André-de-la-Marche remontent au XIX<sup>ème</sup> siècle et à une suite de donations ayant eu lieu en 1824, 1877 et 1878.

Ces établissements ont d'abord appartenu à la Congrégation des Sœurs de Saint-André qui a fusionné en 1876 avec celle des Sœurs de Torfou.

À l'occasion de cette fusion, les biens ont fait l'objet d'une donation à la Fabrique de Saint-André qui en a conservé la propriété jusqu'à la séparation de l'Église et de l'État.

Ils échoient ensuite au Bureau de Bienfaisance de Saint-André, la Congrégation des Filles de Sainte-Marie de Torfou en conservant l'usufruit jusqu'à l'acquisition de ce dernier par la Commune de Saint-André-de-la-Marche le 16 février 1980.

Second-Empire/Début de la IIIème République : chapelle et maison des sœurs attenante

1982-1983 : restructuration et agrandissement du bâtiment principal de l'éhpad.

1993/1994 : construction du pavillon Clément.

1998 : reconstruction du service cuisine.

2018 : fermeture définitive de la maison de retraite, non conforme aux normes d'accessibilité et de confort hôtelier, de trop petite capacité, les lits étant transférés pour partie à l'Éhpad de Saint-Germain-sur-Moine et pour partie à celui de Saint-Macaire-en-Mauges.



#### 4.5. Descriptif

##### 1) Ancienne école

Ensemble hétéroclite constitué de bâtiments de plain-pied pour l'essentiel, le tout érigé à partir du deuxième tiers du XIXème siècle (les bâtiments actuels figurant au cadastre napoléonien de 1834 paraissant avoir été remplacés par une partie de ceux visibles actuellement).



##### - Bâtiment Nord

Ouvrage de plain-pied positionné parallèlement à la Rue Jeanne d'Arc, avec murs en moellons recouverts d'un crépi, présentant des chaînages d'angles, jambages et linteaux en granite de Saint-Macaire sur sa façade principale aspectées Sud, et quatre fenêtres plein-cintre, au Nord, avec modénature en briques.

Les façades Est et Ouest sont aveugles.

Les huisseries, PVC, sont à double vitrage et une toiture à quatre pans en tuiles coiffe le tout.

Sols carrelés/chauffage a priori au fuel.

L'ensemble est en état d'usage.



#### - Bâtiment sud

Ouvrage à deux niveaux (rez-de-chaussée et combles en partie aménageables), plus ancien (milieu du XIX<sup>ème</sup> ?), en forme de T, lié au bâtiment nord par un préau de cinq travées (poteaux, jambages et charpente bois supportant un toit à deux pans en tuiles plates mécaniques) auquel sont adossées deux dépendances à l'ouest (local exigu en parpaings béton avec toiture en tôles ondulées métalliques et rouillées/remise plus vaste en parpaings de béton avec toit en appentis recouvert de tôles ondulées en fibrociment).

Le bâtiment, construit en moellon avec éléments structurants en granite de Saint-Macaire (piliers d'angles, fenêtres, portes), présente une toiture en T, chaque partie, à deux pans, ménageant trois pignons.

La couverture, en ardoise est en bon état.

Les combles, non visités, sont accessibles par un escalier droit le long du mur nord formant la base du T.

Huisseries PVC avec double vitrage.

Sols carrelés/chauffage a priori au fuel.



#### - Bâtiment Ouest

De facture plus récente, il est appuyé contre la majeure partie de la façade ouest du bâtiment précédemment décrit.

Il abrite les sanitaires de l'école et une ancienne salle de jeux.

Murs en parpaings de béton recouverts d'un crépi, toits en appentis en tuiles plates, ouvrant en PVC avec double-vitrage.

Bâtiment en bon état mais en voie de colonisation par le lierre.

#### - Loggia

Bâtiment construit essentiellement en briques, positionné dans la partie sud de la parcelle, ouvrant sur un ancien jardin arboré par cinq arcades plein-cintre en briques, et manifestement amputé d'une partie vers le nord.

#### - Autres espaces

Cour asphaltée et arborée, avec ancien bac à sable devant les bâtiments nord et sud.

Jardin arboré au sud et jardin enherbé en surplomb de la Rue Marie Fournier.



L'acte d'acquisition du bien par le consultant le 12 mai 2017 précise qu'il a été repéré la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante. Par ailleurs le DPE est de classe C et l'émission de GEF est de classe D.

## 2) Ancien éhpad de 49 lits

#### - Descriptif du bien lors de la précédente évaluation en décembre 2017.

Cinq bâtiments principaux et attenants constituent le site :

- un bâtiment principal de 1982 en pierres/parpaings sous enduit avec couverture ardoises. Au rez-de-chaussée, entrée, locaux administratifs, salle à manger, salon, salle d'activités, cuisine en extension et remise aux normes en 1998, locaux divers et sanitaires. Au 1<sup>er</sup> étage : chambres, salon, sanitaires, douches, bureaux, archives. Au 2<sup>d</sup> : même aménagements hormis la salle archives.

- une chapelle néogothique vétuste, avec chaufferie, buanderie, lingerie attenantes.

- un bâtiment des années 1993/1994 dit pavillon Clément. Sous-sol : stockages matériels, atelier, chambre mortuaire. Rez-de-chaussée : couloir desservant des chambres, salles de bains, salon, pièces techniques.

- deux bâtiments très anciens avec chambres vétustes.

Cour asphaltée, passage commun et patio.

Particularités techniques :

- sols : PVC et carrelages.
- fermetures : PVC double vitrage ou bois simple vitrage.
- chauffage au fuel (2 chaudières), convecteurs électriques, production eau chaude électrique.
- pas de groupe électrogène.
- présence de deux ascenseurs.

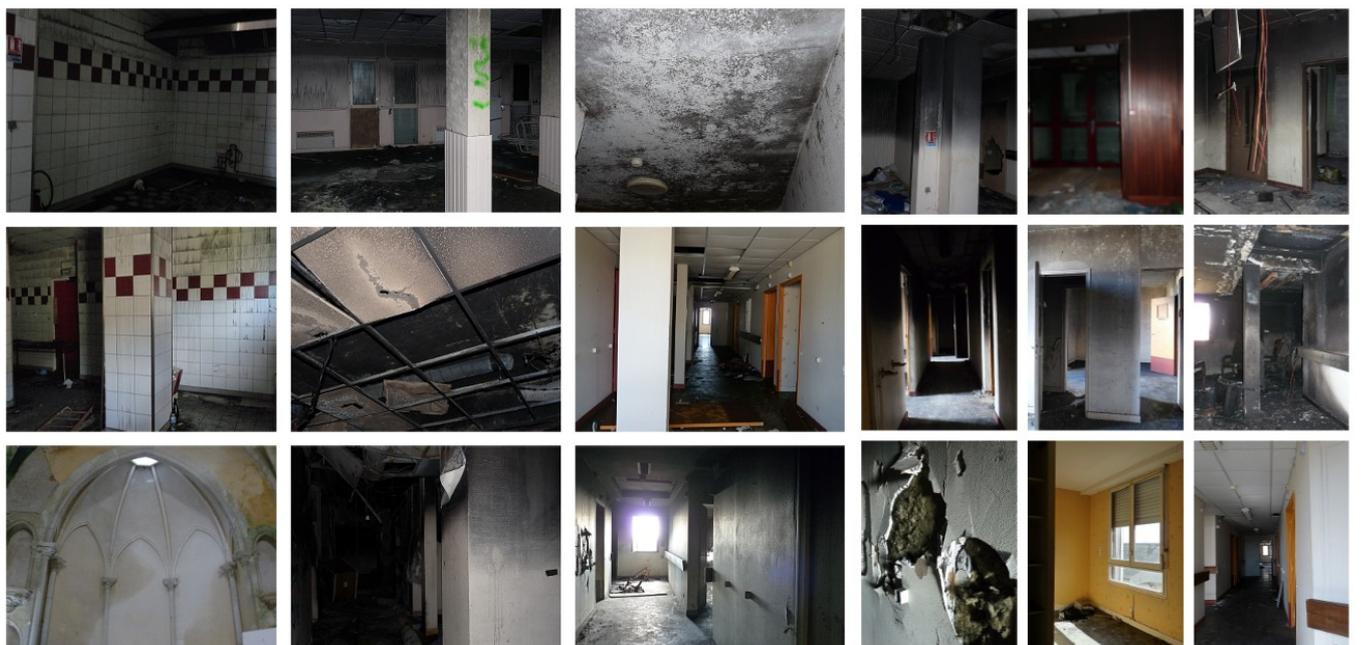


- État général lors de la visite le 19 mars 2025.

Ensemble en partie muré (rez-de-chaussée).

La majeure partie des bâtiments est ravagée : sanitaires vandalisés, plafonds suspendus tombés au sol, infiltrations et fuites d'eau, nombreux espaces calcinés par suite d'incendies criminels.

L'intérieur des bâtiments nécessite une réhabilitation lourde et totale, ne subsistant réellement, et qu'à peu près, le clos et le couvert.



### 3) Ancien corps de ferme et grange

Bâtiments datés de 1890 dans la documentation cadastrale, construits en moellons avec entourages des portes et fenêtres en granite ou en briques, certains ayant été cimentés depuis.

Huisseries bois avec simple vitrage.

Toitures en tôles de fibrociment sur charpente bois.

Une partie de la maison d'habitation, à l'ouest, est de type R+1 (pièce à vivre cuisine/grenier), avec un prolongement dans d'anciennes dépendances de plain-pied (chambres douche/wc).

À l'est, une grange autrefois à deux niveaux, est positionnée à l'angle des rues Jeanne d'Arc et de la Maison Neuve.

L'ensemble, en état médiocre, présente toutefois un bon potentiel pour une restauration respectueuse du bâti ancien.

L'intérieur de la partie habitation est totalement inhabitable et nécessite une profonde réhabilitation avec mise aux normes techniques, sanitaires et environnementales.

L'ensemble est toutefois raccordé aux réseaux classiques, mais sans conformité, et ne dispose d'aucune isolation.



### 4.6. Surfaces du bâti

Ancienne école : 292 m<sup>2</sup> de surfaces principales et 135 m<sup>2</sup> de parties secondaires couvertes, d'après la documentation cadastrale, soit un total de 427 m<sup>2</sup>.

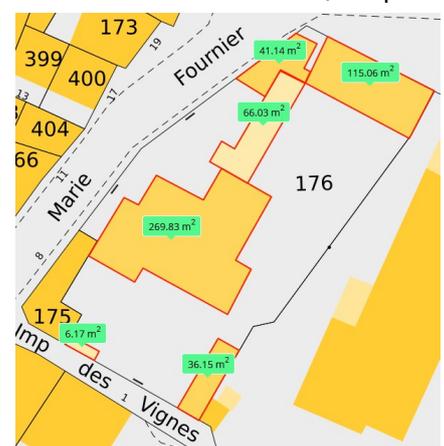
Ces surfaces sont corroborées par une mesure sur Icad, en appliquant une décote de 20 % pour les murs épais des bâtiments qui sont anciens, et 90 % pour les bâtiments secondaires souvent ouverts sur une de leurs façades.

Parties principales :  $(115,06 + 269,83) \times 80 \% = 307,91 \text{ m}^2$

Parties secondaires couvertes (préaux, loggia, petits édifices) :

$(6,17 \text{ m}^2 + 36,15 \text{ m}^2 + 66,03 \text{ m}^2 + 41,14 \text{ m}^2) \times 90\% = 134,54 \text{ m}^2$

Le service retiendra une surface de 292 m<sup>2</sup> pour valoriser l'école, les parties secondaires couvertes ne constituant, au cas d'espèce, que des dépendances.



**Ancien éhpad : 2 253,19 m<sup>2</sup> de surface utile.**

Bâtiments	Étages	Surfaces utiles	Détails
Bâtiments originaux et bâtiment principal	Rez-de-chaussée	714,30 m <sup>2</sup>	44,22 m <sup>2</sup> (accueil et administration), 17,52 m <sup>2</sup> partie hébergement (1 chambre avec wc), 122,24 m <sup>2</sup> d'espace cuisine, 73,45 m <sup>2</sup> de zone restauration (2 salles à manger + 1 office), 107,41 m <sup>2</sup> de vie collective/animation (séjour, salon, salon TV, toilettes), 118,13 m <sup>2</sup> de circulations et dégagements, 61,20 m <sup>2</sup> de rangements et locaux techniques, 30,58 m <sup>2</sup> de secteur soins/zone personnel, 52,83 m <sup>2</sup> de lingerie/buganderie, 70,74 m <sup>2</sup> d'espace cultuel, 15,98 m <sup>2</sup> d'atelier. Soit 714,30 m <sup>2</sup> de surface utile + 16,58 m <sup>2</sup> d'escaliers et ascenseurs.
	1 <sup>er</sup> étage	467,62 m <sup>2</sup>	307,95 m <sup>2</sup> de partie hébergement (19 chambres avec wc, salle de bains, wc PMR, douche PMR), 31,79 m <sup>2</sup> de salon/salle à vivre, 92,72 m <sup>2</sup> de circulations et dégagements, 23,72 m <sup>2</sup> de secteur soins/zone personnel, 11,44 m <sup>2</sup> de rangements et locaux techniques. Soit 467,62 m <sup>2</sup> de surface utile + 29,75 m <sup>2</sup> d'escaliers et ascenseurs.
	2 <sup>ème</sup> étage	467,62 m <sup>2</sup>	307,95 m <sup>2</sup> de partie hébergement (19 chambres avec wc, salle de bains, wc PMR, douche PMR), 31,79 m <sup>2</sup> de salon/salle à vivre, 92,72 m <sup>2</sup> de circulations et dégagements, 15,66 m <sup>2</sup> de secteur soins/zone personnel, 19,50 m <sup>2</sup> de rangements et locaux techniques. Soit 467,62 m <sup>2</sup> de surface utile + 29,75 m <sup>2</sup> d'escaliers et ascenseurs.
	Total Bâtiments originaux et bâtiment principal	1 649,54 m <sup>2</sup>	/
Pavillon Clément + 2 bâtiments anciens adjacents	Sous-sol	103,46 m <sup>2</sup>	79,31 m <sup>2</sup> d'atelier, 14,26 m <sup>2</sup> de chambre mortuaire, 6,65 m <sup>2</sup> de sas et 3,24 m <sup>2</sup> de wc.
	Rez-de-chaussée	449,26 m <sup>2</sup>	202,70 m <sup>2</sup> de partie hébergement (10 chambres avec wc, salle de bains, douche, wc PMR), 19,43 m <sup>2</sup> de salons (coiffure, salon), 191,36 m <sup>2</sup> de circulations et dégagements, 5,31 m <sup>2</sup> de chaufferie. Soit 449,26 m <sup>2</sup> de surface utile + 2,02 m <sup>2</sup> d'escalier.
	1 <sup>er</sup> étage	50,93 m <sup>2</sup>	50,93 m <sup>2</sup> d'archives administratives, local animation, productions ECS. Soit 50,93 m <sup>2</sup> de surface utile + 0,70 m <sup>2</sup> d'escalier et dégagement.
	Total pavillon Clément	603,65 m <sup>2</sup>	/
<b>Total général</b>	<b>2 253,19 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	

REZ DE CHAUSSEE		1 LIT
EXISTANT		
DESIGNATION	Surface utile	Total
<b>ACCUEIL</b>		
• SAS d'entrée	4,83	
• Hall	16,19	19,02
<b>ADMINISTRATION</b>		
• Bureau accueil / sanitaire	12,63	
• Bureau directeur	12,37	25,00
<b>HEBERGEMENT</b>		
• Chambre à 1 lit	17,32	17,32
Pl.-. 17,52 (nb. = 1).		
<b>VIE COLLECTIVE / ANIMATION</b>		
• Séjour	34,34	
• Salons	24,19	
• Espace TV	16,90	
• Toilette	11,78	107,41
<b>ZONE RESTAURATION</b>		
• Salle à manger	32,32	
• Salle à manger	32,32	
• Office	7,72	73,45
<b>CUISINE</b>		
• Cuisine	22,21	
• Cuisine	12,63	
• Réserve	21,48	
• Laverie	17,91	
• Légumerie	6,65	
• Préparation	5,16	
• Quai de livraison	11,34	
• Bureau du chef	7,64	
• Vestiaires H	3,36	
• Vestiaires F	3,36	
• wc	1,96	
• Douche	2,8	
• Local technique	3,22	122,24
<b>SECTEUR SOINS</b>		
• Stockage médicaments	8,35	8,35
<b>LINGERIE / BUGANDERIE</b>		
• Lingerie	26,87	
• Buganderie	19,88	
• Douche / Produits lessiviels	2,8	
• Rép.	3,30	59,85
<b>ZONE DU PERSONNEL</b>		
• Salle à manger	10,3	
• Vestiaires	11,73	22,03
<b>SERVICES GENERAUX</b>		
• R1 protections + incendie	11,60	
• wc	1,63	
• Local chasseuses	1,43	
• Local ménage	10,79	
• Déchets	7,66	33,31
<b>ESPACE CULTUEL</b>		
• Chapelle	61,91	
	9,77	79,24
<b>ATELIER</b>		
• Atelier	13,47	
• Toilette	2,32	15,88
<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>		
• Chaufferie	13,81	
• Local cf	6,22	
• Local tableau électrique	0,56	
• Local chauffe eau	12,2	27,99
<b>TOTAL S.U. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>596,17</b>	
Coefficient de circulation		
		1,20
<b>Circulation / Dégag<sup>1</sup></b>		<b>118,13</b>
<b>TOTAL S.U. + CIRCULATIONS</b>		<b>714,30</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escalier 1,97</li> <li>• Ascenseur 2,49</li> <li>• Buganderie 2,82</li> <li>• Ascenseur 4,86</li> <li>• Terrasse 16,58</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrasse avec garde-corps 62,33</li> <li>• 62,33</li> </ul>		



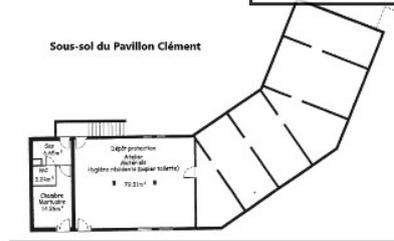
1 <sup>er</sup> ETAGE		19 LITS
EXISTANT		
DESIGNATION	Surface unitaire	Total
<b>HEBERGEMENT</b>		
• Chambre à 1 lit su = 15,76 m <sup>2</sup> (nb = 11)	173,36	
• Chambre à 1 lit su = 15,89 m <sup>2</sup> (nb = 1)	15,89	
• Chambre à 1 lit su = 15,62 m <sup>2</sup> (nb = 1)	15,62	
• Chambre à 1 lit su = 16,65 m <sup>2</sup> (nb = 1)	16,65	
• Chambre à 1 lit su = 30,10 m <sup>2</sup> (nb = 1)	30,10	
• Chambre à 1 lit su = 15,05 m <sup>2</sup> (nb = 2)	14,32	
• Chambre à 1 lit su = 14,32 m <sup>2</sup> (nb = 1)	14,49	
• Chambre à 1 lit su = 14,49 m <sup>2</sup> (nb = 1)	13,05	
• Chambre à 1 lit su = 13,05 m <sup>2</sup> (nb = 1)	7,83	
• Bains	2,42	
• wc handicapés	4,20	
		307,95
<b>VIE COLLECTIVE / ANIMATION</b>		
• Salle à vivre	31,79	31,79
<b>SECTEUR SOINS</b>		
• Bureau IDE	8,06	
• Local relais / soins	14,05	22,11
<b>ZONE DU PERSONNEL</b>		
• wc	1,61	1,61
<b>SERVICES GENERAUX</b>		
• Rangement	1,86	
• Rangement	1,39	
• Local ménage / vidoir	7,41	18,66
<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>		
• Local cf	0,22	
• Local tableau électrique	0,56	0,78
<b>TOTAL S.U. (m<sup>2</sup>)</b>		<b>374,90</b>
Coefficient de circulation		1,25
Circulations /Dépaj <sup>2</sup>		92,72
<b>TOTAL S.U. + CIRCULATIONS</b>		<b>467,62</b>
• Escalier	7,49	
• Ascenseur	2,39	
• Escalier	15,01	
• Ascenseur	4,86	29,75



2 <sup>ème</sup> ETAGE		19 LITS
EXISTANT		
DESIGNATION	Surface unitaire	Total
<b>HEBERGEMENT</b>		
• Chambre à 1 lit su = 15,76 m <sup>2</sup> (nb = 11)	173,36	
• Chambre à 1 lit su = 15,89 m <sup>2</sup> (nb = 1)	15,89	
• Chambre à 1 lit su = 15,62 m <sup>2</sup> (nb = 1)	15,62	
• Chambre à 1 lit su = 16,65 m <sup>2</sup> (nb = 1)	16,65	
• Chambre à 1 lit su = 30,10 m <sup>2</sup> (nb = 1)	30,10	
• Chambre à 1 lit su = 15,05 m <sup>2</sup> (nb = 2)	14,32	
• Chambre à 1 lit su = 14,32 m <sup>2</sup> (nb = 1)	14,49	
• Chambre à 1 lit su = 14,49 m <sup>2</sup> (nb = 1)	13,05	
• Chambre à 1 lit su = 13,05 m <sup>2</sup> (nb = 1)	7,83	
• Bains	2,42	
• wc handicapés	4,20	
		307,95
<b>VIE COLLECTIVE / ANIMATION</b>		
• Salle à vivre	31,79	31,79
<b>SECTEUR SOINS</b>		
• Local relais / soins	14,05	14,05
<b>ZONE DU PERSONNEL</b>		
• wc	1,61	1,61
<b>SERVICES GENERAUX</b>		
• Rangement matériels	8,06	
• Rangement	1,86	
• Rangement	1,39	
• Local ménage / vidoir	7,41	18,72
<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>		
• Local cf	0,22	
• Local tableau électrique	0,56	0,78
<b>TOTAL S.U. (m<sup>2</sup>)</b>		<b>374,90</b>
Coefficient de circulation		1,25
Circulations /Dépaj <sup>2</sup>		92,72
<b>TOTAL S.U. + CIRCULATIONS</b>		<b>467,62</b>
• Escalier	7,49	
• Ascenseur	2,39	
• Escalier	15,01	
• Ascenseur	4,86	29,75



REZ - DE - CHAUSSEE		10 LITS
EXISTANT		
DESIGNATION	Surface unitaire	Total
<b>HEBERGEMENT</b>		
● Chambre à 1 lit (avec Cab Toilette) su = 17,13 m <sup>2</sup> (nb = 6)	102,78	
● Chambre à 1 lit su = 16,57 m <sup>2</sup> (nb = 1)	16,57	
● Chambre à 1 lit su = 15,18 m <sup>2</sup> (nb = 1)	15,18	
● Chambre à 1 lit su = 22,66 m <sup>2</sup> (nb = 1)	22,66	
● Chambre à 1 lit su = 20,91 m <sup>2</sup> (nb = 1)	20,91	
● Salle de bains (sanitaires collectifs)	18,03	
● Douche	2,82	
● wc handicapés	3,75	
		202,70
<b>VIE COLLECTIVE / ANIMATION</b>		
● Salon de coiffure	13,21	
● Salon	6,22	
		19,43
<b>SERVICES GÉNÉRAUX</b>		
● Vidoir/Rgt matériel/ réception linge sale	13,98	
● Réception linge propre	16,48	
		30,46
<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>		
● Chauffage	5,31	
		5,31
<b>TOTAL S.U. (m<sup>2</sup>)</b>		<b>257,90</b>
<i>Coefficient de circulation</i>		<i>1,74</i>
<b>Circulations /Dégag<sup>1</sup></b>		<b>191,36</b>
<b>TOTAL S.U. + CIRCULATIONS</b>		<b>449,26</b>
● Escalier		
	2,02	2,02



**Ancien corps de ferme et grange :**

(Surfaces d'après la documentation cadastrale)

Partie habitation avec étage : 70 m<sup>2</sup> (35 m<sup>2</sup> par étage)

Partie de plain-pied : 55 m<sup>2</sup> (28 m<sup>2</sup> + 27 m<sup>2</sup>)

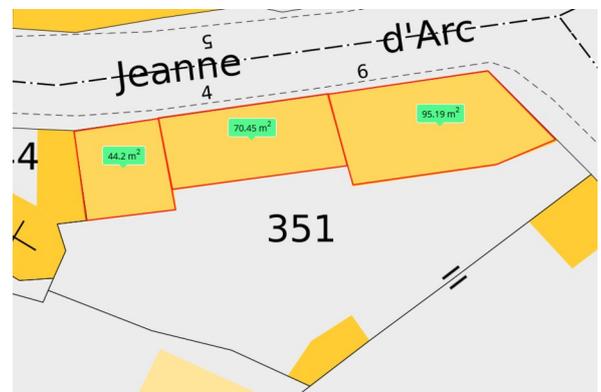
Grange : 70 m<sup>2</sup> (N.B. : la suppression du plancher séparatif entre le rez-de-chaussée et l'étage n'a pas été déclarée de sorte que deux espaces de 70 m<sup>2</sup> sont recensés au Cadastre).

Ces surfaces sont corroborées par une mesure sur Icad, en appliquant une décote de 20 % pour les murs épais des bâtiments qui sont anciens.

44,2 m<sup>2</sup> x 80 % = 35,36 m<sup>2</sup>.

70,45 x 80 % = 56,36 m<sup>2</sup>

95,19 m<sup>2</sup> x 80 % = 86,15 m<sup>2</sup>



Le service retiendra donc 125 m<sup>2</sup> de surface « habitable » (70 m<sup>2</sup> + 55 m<sup>2</sup>) et 70 m<sup>2</sup> de surface utile (grange).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

#### 1) Ancienne école

Acquisition moyennant le prix de 130 000,00 € aux termes d'un acte reçu le 12 mai 2017 par Me SIMON, notaire à Saint-Macaire-en-Mauges, et publié le 7 juin suivant au S.P.F. de Cholet, volume 2017 P, formalité n° 2935.

#### 2) Anciens éhpad, corps de ferme et sa grange

Transfert de bien entre l'Éhpad de Saint-André et la Commune nouvelle de Sèvremoine par suite de la dissolution le 18 décembre 2018 de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Éhpad) public autonome de Saint-André-de-la-Marche, aux termes d'un acte administratif reçu par M. le Maire de Sèvremoine les 13, 19 et 21 février 2019, et publié au S.P.F. de Cholet le 26 février suivant, volume 2019 P, formalité n° 1210.

Cet acte comprend la disposition suivante :

#### PRECISIONS

##### ***Bail emphytéotique :***

Aux termes d'un acte reçu par Maître FILLAUDEAU, Notaire à SAINT MACAIRE EN MAUGES, le 4 décembre 1992, un BAIL EMPHYTEOTIQUE a été consenti par la Maison de Retraite de SAINT ANDRE DE LA MARCHE au profit de la Commune de SAINT ANDRE DE LA MARCHE, sur la parcelle cadastrée section AA numéro 351 présentement transmise, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1992 pour finir le 30 juin 2032.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHOLET le 2 février 1993, volume 1993 P numéro 524.

Il est ici précisé que :

- par suite des dispositions de l'arrêté préfectoral n°DRCL/BCL/2015/60 en date du 5 octobre 2015 portant création de la commune nouvelle de SEVREMOINE par fusion de 11 communes et EPCI parmi lesquels la commune historique de SAINT ANDRE DE LA MARCHE ;

- et de la dissolution de la Maison de Retraite de SAINT ANDRE DE LA MARCHE et du transfert de son patrimoine constaté aux présentes au profit de SEVREMOINE ;

Le bail emphytéotique énoncé ci-dessus est devenu sans objet, par suite de la confusion entre BAILLEUR et PRENEUR.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles 264 AA 176, 250 et 251 sont classées en zone 1AUha au P.L.U. de Sèvremoine, secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation.

Elles font partie d'un périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-6 du Code de l'urbanisme)..

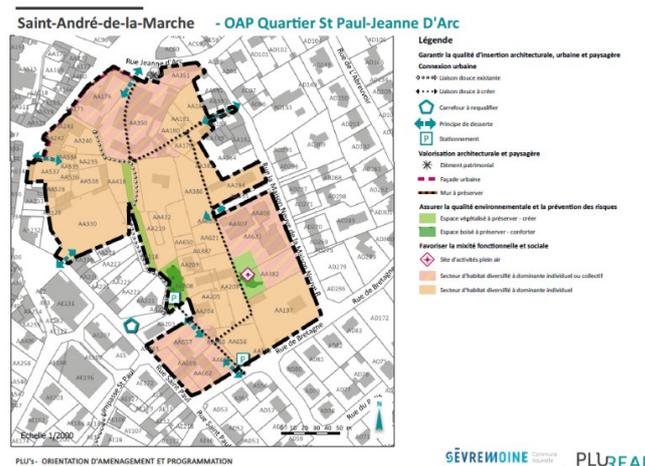
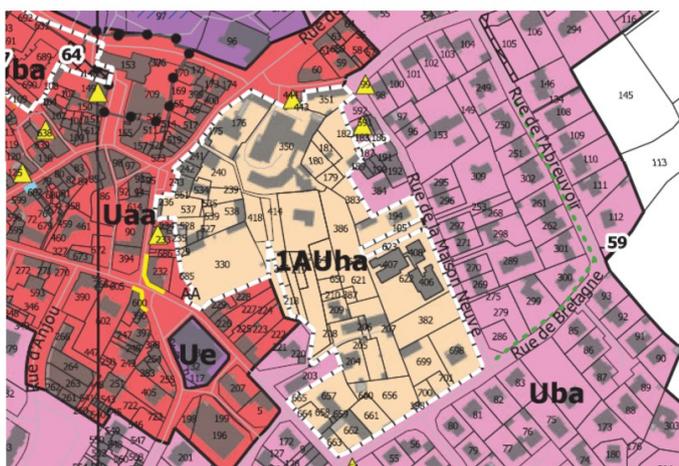
La parcelle 264 AA 443 est classée quant à elle en Uba, secteur urbain hors O.A.P..

Toutes les parcelles sont dans un périmètre de droit de préemption urbain.

## 6.2.Date de référence et règles applicables

P.L.U. approuvé le 28 septembre 2023.

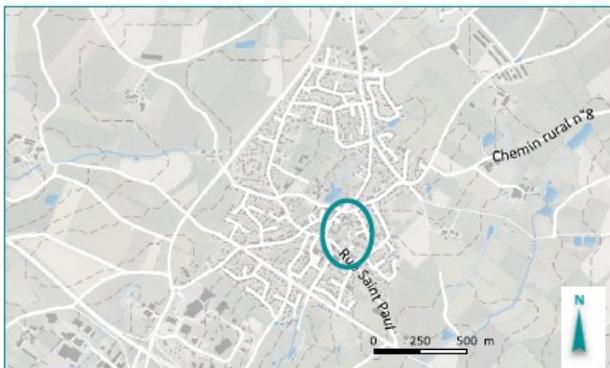
Dernière procédure approuvée le 26 septembre 2024.



### Saint-André-de-la-Marche

### - OAP Quartier St Paul-Jeanne D'Arc

#### Contexte



#### Description du site

Le site se situe au cœur de Saint-André-de-la-Marche, au cœur d'un grand îlot, à proximité du centre historique et en transition avec les secteurs pavillonnaires situés plus à l'Est.

#### Photo du site



PLU's- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

#### Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

##### Enjeux / Objectifs - Orientations paysagères et urbaines

Renforcement de l'axe central nord-sud en espace de liaison vert

Pour cela

- les continuités piétonnes au nord vers la place de l'ancien théâtre et au sud vers la rue de Bretagne sont prolongées à partir du chemin « rose ».
- Des espaces de jardins sont préservés afin d'élargir le champ visuel de cet axe central piétonnier.
- La pointe de la parcelle 412 est transformée en jardin public, permettant de préserver les arbres remarquables (noyer et chêne). Ce jardin peut toutefois être occupé par des parcelles potagères.

Densification de l'habitat sur les parcelles dont la maîtrise foncière est ou sera communale

- Ancienne école Saint-Paul. Le mur de cloture d'angle est conservé. De belle qualité, il marque l'entrée vers le cœur de Saint-André.
- Le logement en pignon sur rue garde sa fonction de logement, les classes en fond de cour seront réhabilitées en logements.
- Ancienne école Jeanne d'Arc et maison de retraite :
- Traitement des façades sur rue : maintenir les murs et les alignements de bâti
- La portion de la rue Jeanne d'Arc entre la chapelle et la rue de la Maison Neuve pourra être traitée en « écluse » : (une seule voie) permettant une circulation des piétons plus aisée.
- Le foyer des Mimosas :
- L'espace vert est redéfini à l'échelle du quartier. Il doit être très perméable aux circulations piétonnes et ouvert aux habitants riverains de l'îlot (rue de Bretagne, rue de la Maison Neuve, rue de la Beaumière...)

##### Desserte

Ces réaménagements seront nécessaires d'une part depuis le déplacement des écoles, les circulations ne sont plus les mêmes et permettent d'envisager une circulation plus apaisée et plus conforme au cœur du bourg de Saint-André.

##### Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3.61	72	20

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

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

Biens bâtis : bâtiments et anciens bâtiments à usage scolaire - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
01	30/01/2025	9 Place de la Mairie Chavagnes-les-Eaux 49380 Terranjou	B 1902	1 208 m <sup>2</sup>	624 m <sup>2</sup>	UA	200 000 €	320,51 €	Ancienne école de 1879
02	17/04/2023	2 Rue de la Châtaigneraie Beausse 49410 Mauges-sur-Loire	024 A 239, 240, 454 & 455	2 265 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>	UA	35 000 €	144,03 €	Ancienne école publique et maison d'habitation
03	31/03/2023	23 bis, 25, 27, 29 et 29 bis Rue Saint-Paul Saint-André-de-la-Marche 49450 Sèvremoine	264 AA 657, 658, 663, 664 & 665	1 660 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	1AUha	180 000 €	253,52 €	Ancien bâtiment à usage scolaire et de bâtiment de fonction
04	26/04/2022	12 Rue Chanoine Libault Beaupréau 49600 Beaupréau-en-Mauges	AM 254 et 440	2 730 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup>	UB	170 000 €	245,31 €	Ancien restaurant scolaire acquis pas le requérant
05	18/12/2020	24 B Rue Nationale Le Bourg 49690 Coron	AB 1137, 1139 et 1140	792 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	UA	45 000 €	296,05 €	Ancienne école
06	15/01/2020	12 Rue des Écoles Landemont 49270 Orée-d'Anjou	172 AB 421, 852, 1100 & 1102	966 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	UE	75 000 €	457,32 €	Ensemble immobilier à usage d'école comprenant salle de repos, salle de classe maternelles, espace cuisine, sanitaire et chaufferie (chauffage central gaz). Préaux et cour.
07	19/10/2018	2 Rue des Dames 49280 Saint-Léger-ss-Cholet	AA 55, 56, 57, 58 & 59	1 338 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	UA	110 000 €	307,26 €	École
08	24/10/2018	11 Rue de Valbourg Chemillé-Melay 49120 Chemillé-en-Anjou	AC 493	1 538 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	UA	100 000 €	416,66 €	Ancienne école
09	04/07/2018	4 Rue de l'École La Tourlandry 49120 Chemillé-en-Anjou	351 AA 444 & 514	1 224 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	UAb	115 000 €	410,71 €	Ancienne école
10	12/05/2017	2 Rue Jeanne d'Arc Saint-André-de-la-Marche 49450 Sèvremoine	264 AA 176	1 368 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>	1AUha	130 000 €	304,45 €	Ensemble de bâtiments scolaires Terrain autour
							Moyenne	315,58 €	Arrondie à 315,00 €

Biens bâtis : Éhapd - Valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Nombre de lits	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Prix/lit	Observations
01	23/04/2024	Rue des Triqueries Saint-Florent-le-Vieil 49410 Mauges-sur-Loire	276 AA 357, 358, 362, 363 & 364	7 294 m <sup>2</sup>	3 712 m <sup>2</sup>	57	400 000 €	108 €	7 018 €	Transfert à titre gratuit entre la Maison de Retraite de Saint-Florent-le-Vieil et la Commune de Mauges-sur-Loire – Valeur vénale évaluée à 400 000 €
02	18/12/2023	1 Rue Saint-Jean Rocheftort-sur-Loire	AB 40	4 554 m <sup>2</sup>	1 848 m <sup>2</sup>	49	500 000 €	271 €	10 417 €	Maison de retraite, atelier, lingerie, chapelle.

03	14/12/2023	24 Rue de Tivoly 79250 Nueil-les-Aubiers	AH 182	723 m <sup>2</sup>	778 m <sup>2</sup>	34	115 000 €	148 €	3 382 €	01/07/2009.	
04	31/08/2023	7 Rue du Port Châteauneuf-sur-Sarthe 49330 Les Hauts-d'Anjou	080 AH 543, 544, 545 & 937	2 920 m <sup>2</sup>	1 032 m <sup>2</sup>	34	195 000 €	189 €	5 735 €	Ancien éhpad	
05	22/12/2022	150 Rue de la Gueule du Loup 49400 Saumur	BK 369 & 370	7 140 m <sup>2</sup>	NC	51	400 000 €	/	7 843 €	Ancienne maison de retraite et ses annexes, fermée en 2017.	
06	09/12/2020	57 Rue de l'Épine 53000 Laval	CD 193, 436, 437 & 482	5 721 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup> environ	126	566 646 €	113 €	4 497 €	Immeuble des années 1970 vendu 1 € à un bailleur social et démolé depuis. Valeur vénale évaluée à 566 646 €	
07	06- 09/11/2020	Les Mistras 37130 Langeais	BD 274, 548 & 550	12 597 m <sup>2</sup>	NC	79	352 000 €	/	4 456 €	Établissement ouvert en 1972 et démolé en 2021.	
08	13/06/2019	6 Rue des Lavanderies 53100 Mayenne	AX 185 & 261	1 134 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup> environ	60	201 835 €	100 €	3 364 €	Ancien Éhpad	
09	31/10/2017	Rue des Tisserands La Pommeraye 49620 Mauges-sur-Loire	AE 86	2 326 m <sup>2</sup>	1 969 m <sup>2</sup>	52	360 000 €	183 €	6 923 €	Hall d'accueil, salles de repos, chambres avec salle d'eau et wc, self, cuisine industrielle, salon commun, bureaux administratifs, sous- sol. Jardin autour.	
								Moyenne	159 €	6 098 €	/
								Moyenne sans T1, T2 & T6	155 €	5 284 €	/
								Moyenne T3, T4, T5 & T7	168,50 €	5 354 €	Arrondie à 5 350,00 €

**Biens bâtis : Maisons anciennes à rénover - Valeur vénale**

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
01	26/10/2023	 11/13 Rue de Vendée Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges	151 AC 182 & 184	833 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	UA	10 000,00 €	108,70 €	Deux petites maisons accolées faisant l'objet d'un arrêté de péril. Maison 1 : 3 pièces, grenier et cave sous partie. Maison 2 : 3 pièces, grenier, cave sous la cuisine. Dépendances et jardin derrière.
02	20/09/2023	 Rue de la Madeleine La Poitevineière 49510 Beaupréau-en-Mauges	243 AB 47	82 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	UA	4 500,00 €	72,58 €	Bâtiment vétuste, anciennement à usage d'habitation, comprenant 3 pièces et datant de 1750.
03	01/12/2021	 26 Rue Charles Turpin de Crissé Jallais 49510 Beaupréau-en-Mauges	162 AC 1233, 1234 & 1236	75 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	UA	26 000,00 €	260,00 €	Un immeuble ancien de 1800, vétuste. Deux pièces en rdc et grenier.

04	23/09/2021	 18 Rue de Vendée Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges	151 AC 85	268 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	UA	5 500,00 €	114,58 €	Un immeuble en état de ruines. 3 pièces, grenier, cave. Cour attenante avec dépendance. Puits.	
05	18/08/2020	 4 Rue du Centre Roussay 49450 Sèvremoine	263 A 275	64	76 m <sup>2</sup>	Uab	16 560,00 €	217,89 €	Maison d'habitation à rénover et inhabitable en l'état. Cuisine, salon/séjour au rdc. 2 chambres et salle d'eau à l'étage. Petite cour derrière. Toiture bâchée. Plancher supporté par des étais.	
								Moyenne	154,75 €	Arrondie à 150,00 €

**Sources externes à la DGFIP : Néant.**

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

Le caractère très atypique de l'ensemble immobilier expertisé, lequel regroupe une ancienne école, un ancien éhpad et un ancien corps de ferme avec une grange attenante, ne permet pas de trouver de termes de comparaison pertinents permettant son évaluation en bloc.

De fait, il a été procédé à trois études de marché correspondant aux composantes du bien positionnées sur l'unité foncière de 5 418 m<sup>2</sup> : ancienne école / ancien éhpad / ancien corps de ferme ou maison en mauvais état.

Pour autant, la valeur de l'ensemble ne saurait résulter de la somme des trois valeurs déterminées pour chacune des composantes, une décote pour vente en bloc devant être appliquée.

Pour chacun des biens, l'évaluation est faite terrain intégré.

### 1) Valorisation de l'ancienne école.

Le marché de ce type de bien est relativement stationnaire comme permet de la constater une étude réalisée sur les Mauges sur une période de 8 années.

Dix termes de comparaison sont proposés, le plus ancien étant l'acquisition de l'école privée de Saint-André-de-la-Marche par le consultant.

Le prix de vente au m<sup>2</sup> de ce bien, à savoir 304,45 €/m<sup>2</sup> est très proche de la moyenne des prix correspondant à l'ensemble des transactions : 115,58 €/m<sup>2</sup> arrondie à 115,00 €/m<sup>2</sup>.

Appliqué à la surface des espaces clos présents sur le site (salles de classe, de jeux/garderie, sanitaires), on obtient une valeur vénale estimée à 292 m<sup>2</sup> x 315,00 €/m<sup>2</sup> = 91 980,00 € qui est arrondie à 92 000,00 €.

### 2) Valorisation de l'ancien éhpad

Le marché est beaucoup plus hétérogène, les prix pratiqués dépendant de la localisation de l'établissement, de l'état du bâti et de sa plus ou moins grande homogénéité, des surfaces proposées, de la possibilité de réhabiliter le bien en changeant sa destination ou de la nécessité de le démolir après l'avoir généralement désamianté.

Neuf ventes sont proposées à titre de termes de comparaison, les anciens éhpads étant localisés en Maine-et-Loire ainsi que dans trois départements limitrophes.

On constate que les transactions afférentes à d'anciens éhpads situés en m<sup>2</sup> systématiquement supérieurs.

Un terme, à Rochefort-sur-Loire, constitue une valeur très haute du marché qui ne paraît pas transposable au cas d'espèce.

Deux valeurs vénales sont proposées uniquement à titre indicatif, s'agissant de la valorisation de biens qui sont soit transféré à titre gratuit, soit cédé par une collectivité à un bailleur social moyennant un prix de 1,00 €.

Exception faite de ces trois transactions, en retenant les quatre plus récentes, on obtient un prix au lit de 5 354,00 €, arrondie à 5 350,00 €.

Ce prix à la place paraît plus pertinent qu'un prix au m<sup>2</sup> de surface utile, la part des espaces dévolus à la vie collective variant sensiblement d'un établissement à l'autre en fonction de leur période de construction de même que celui mis à la disposition exclusive de chaque résident (généralisation progressive des chambres individuelles dotées de sanitaires et salles d'eau privatives).

L'ancien éphad offrant 49 places, il en ressort arithmétiquement une valeur vénale de 49 lits x 5 350,00 €/lit = 262 150,00 €.

Pour autant, cette valeur ne paraît pas appropriée au bien considéré dans la mesure où ce dernier a été victime de nombreuses déprédations, actes de vandalisme allant jusqu'à la destruction systématique des sanitaires et au ravage de la quasi-intégralité de l'intérieur par suite d'incendies criminels.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de réduire de 50 % la valeur vénale susvisée, laquelle est ramenée à 131 075 € arrondie à 131 000,00 €.

### 3) Valorisation de l'ancien corps de ferme et sa grange

La recherche de transactions afférentes à des ventes de maisons ou ancien corps de ferme dans les Mauges nécessitant une réhabilitation totale a permis de trouver cinq termes de comparaison sur les cinq dernières années pour un prix moyen de 150,00 €/m<sup>2</sup>.

En considérant la grange comme une dépendance et retenant une surface potentiellement habitable de 125 m<sup>2</sup>, une valeur de 18 750,00 € se dégage pour l'ancienne ferme et son annexe à usage agricole, arrondie à 19 000,00 €.

### 4) Valorisation de l'ensemble immobilier

La valeur vénale de l'ensemble immobilier ne saurait correspondre à la somme des valeurs vénales assignées à chacune de ses composantes.

Une décote de 20 % pour vente en bloc sera appliquée de sorte que la valeur vénale de l'ensemble immobilier expertisé est estimée à :

$(92\ 000,00\ € + 131\ 000,00\ € + 19\ 000,00\ €) \times 80\ \% = 242\ 000,00\ € \times 80\ \% = 194\ 000,00\ €$ .

## **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 estimée à 194 000,00€ hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la justification particulière à 155 200,00 €.

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 12 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.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

ID : 049-200054385-20250626-DCM\_25\_102-DE



Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par  
délégation

Stéphanie Favrou

Inspectrice Principale 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.*